



ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45
www.11aas.arbitr.ru, e-mail: info@11aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

апелляционной инстанции по проверке законности и обоснованности решения арбитражного суда, не вступившего в законную силу

17 сентября 2020 г.
г. Самара

Дело № А65-[REDACTED]/2019

резюмирующая часть постановления объявлена 10 сентября 2020 года
полный текст постановления изготовлен 17 сентября 2020 года

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего судьи Дегтярева Д.А., судей Коршиковой Е.В., Николаевой С.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем Луниной А.О., рассмотрев в открытом судебном заседании 10 сентября 2020 года в зале № 6 помещения суда апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя [REDACTED] на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 04 июня 2020 года по делу № А65-[REDACTED]/2019 (судья М.А.Исхакова), по иску индивидуального предпринимателя [REDACTED], г.Казань (ОГРНИП [REDACTED], ИНН [REDACTED]) к индивидуальному предпринимателю [REDACTED], г.Казань (ОГРН [REDACTED], ИНН [REDACTED]) о взыскании [REDACTED] руб. 01 коп. задолженности по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2018,

при участии в судебном заседании:
от истца – не явились, извещены надлежащим образом,
от ответчика – представитель [REDACTED] по доверенности от 11.06.2019 года

установил:

Индивидуальный предприниматель [REDACTED], г.Казань (далее – «истец») обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к Индивидуальному предпринимателю [REDACTED], г.Казань (далее – «ответчик») о взыскании [REDACTED] руб. 01 коп. задолженности по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2018.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 04 июня 2020 года по делу № А65-[REDACTED]/2019 исковые требования удовлетворены в полном объеме. Арбитражный суд взыскал с ответчика в пользу истца [REDACTED] руб. 01 коп. долга, [REDACTED] руб. государственной пошлины.

Не согласившись с решением арбитражного суда первой инстанции, ответчик - Индивидуальный предприниматель [REDACTED] обратилась в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 04 июня 2020 года по делу № А65-[REDACTED]/2019, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт.

Заявитель полагает, что судебный акт суда первой инстанции является незаконным и необоснованным, выводы, изложенные в решении, не соответствуют обстоятельствам дела, решение вынесено с нарушением норм материального и процессуального права.

Считает, что суд первой инстанции не учел доводы и возражения, заявленные ответчиком. Как указывает ответчик, судом не принят во внимание факт того, что истец не предоставил суду надлежащие и допустимые доказательства задолженности, в то время как ответчик представил суду не принятые во внимание документы в качестве доказательств погашения постоянной и переменной части арендной платы, подробно изложенные в апелляционной жалобе. Указывает на то, что фактически договорные отношения между сторонами были прекращены 07.03.2019 года по причине невозможности использования ответчиком арендованных помещений по вине истца, а именно прекращение предоставления коммунальных ресурсов, обеспечивающих использование помещения.

По мнению ответчика в основу судебного акта положен неверный вывод, который не соответствует доказательствам дела.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 июля 2020 года апелляционная жалоба оставлена без движения, заявителю предложено в срок до 14 августа 2020 года устранить обстоятельства, послужившие основанием для оставления апелляционной жалобы без движения.

Апелляционная жалоба ответчика принята к производству определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 июля 2020 года, назначено судебное заседание.

Информация о принятии апелляционной жалобы к производству, о времени и месте судебного заседания размещалась арбитражным судом на официальном сайте Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: www.11aas.arbitr.ru в соответствии со статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

28.07.2020 от индивидуального предпринимателя ■■■■■ поступило ходатайство об участии в судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи с ходатайством об отложении судебного заседания.

Рассмотрев заявленное ходатайство, арбитражный суд апелляционной инстанции не нашел оснований для его удовлетворения.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 августа 2020 года в судебном заседании объявлен перерыв до 25 августа 2020 года на основании ст.163 АПК РФ.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 августа 2020 года в составе председательствующего судьи Дегтярева Д.А., судей Романенко С.Ш., Николаевой С.Ю., судебное заседание отложено на 10 сентября 2020 года на 16 час. 00 мин. (время местное, МСК+1).

В связи с отпуском судьи Романенко С.Ш., произведена замена судьи Романенко С.Ш. на судью Коршикову Е.В. в судебном составе, рассматривающем дело № А65-■■■■/2019 распоряжением Председателя судебной коллегии по рассмотрению споров, возникающих из гражданских и иных правоотношений Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.09.2020.

В судебное заседание истец не явился, представил отзыв на апелляционную жалобу, в котором просил оставить апелляционную жалобу без удовлетворения.

До начала судебного заседания в адрес суда от истца поступило ходатайство о приобщении дополнений к отзыву. Судебная коллегия, совещаясь на месте, удовлетворила ходатайство. Дополнение приобщено к материалам дела на основании ст.66,268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (АПК РФ).

В соответствии со статьями 123 и 156 АПК РФ, апелляционный суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца, извещенного о месте и времени судебного разбирательства.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, отзыва на жалобу проверив в соответствии со статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правомерность применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права, соответствие выводов содержащихся в судебном акте, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено арбитражным судом первой инстанции, 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. 2█, кадастровый номер 1█, 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 █ 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, оплата за пользование в полном объеме не произведена, истцом в адрес ответчика была направлена претензия от 05.06.2019 с требованием оплаты задолженности по арендным платежам, включающими постоянную и переменную части.

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 иском о взыскании █ руб. 01 коп. задолженности.

Удовлетворяя исковые требования в заявленном размере, арбитражный суд первой инстанции согласился с позицией истца о прекращении договора аренды и освобождения помещений 06.05.19г.

Суд указал на отсутствие доказательств произведения оплаты в заявленном размере, суд принял в качестве достоверного расчет истца, который вычел из задолженности произведенные ответчиком платежи, обеспечительный платеж.

При этом суд не принял во внимание доводы ответчика, который ссылаясь на невозможность использования помещений с 07.03.19г., на справку истца, где указано на отсутствие задолженности, на оплату задолженности наличными денежными средствами, на несогласие с требованием о взыскании переменной части арендной платы.

Как правильно установлено судом, правоотношения сторон регулируются главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации. Из положений ст.ст.309,310,606,614 Гражданского кодекса Российской Федерации у арендатора вытекает обязанность по оплате арендной платы в порядке и на условиях, установленных договором.

Поскольку срок действия договора определен сторонами до 30.11.2019г., надлежащих доказательств невозможности использования помещения с 07.03.2019г. ответчиком не представлено, суд исходил 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) обоснованно не был принят судом первой инстанции в качестве доказательства невозможности фактического пользования предметом аренды, т.к. не содержит сведений об участии в осмотре помещения арендодателя или его представителя.

Суд установил, что 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 2019 г. ответчиком осуществлен не был, обязанность осуществлять оплату у него не прекратилась.

Согласно материалам дела арендатор направил в адрес арендодателя письмо от 04.02.19г., в котором содержалось уведомление о расторжении договора с 06.05.19г. Именно 06.05.19г., а не ранее арендатор выехал из спорного помещения, направив почтой акт возврата, ключи от помещений.

Вопреки позиции заявителя жалобы из материалов уголовного дела №█/2019 следует, что и после марта 2019 года в помещении находилось имущество арендатора (ответчика). 25.04.19г. арендатор еще раз уведомила арендодателя о том, что выезд из помещений запланирован на 06.05.19г.

Таким образом, правомерна и документально подтверждается позиция истца о том, что арендные отношения имели место с 01.12.18г. по 06.05.19г.

Довод ответчика о том, что выданная истцом справка об отсутствии задолженности по состоянию на 01.02.19г. свидетельствует об отсутствии задолженности как по постоянной, так и по переменной арендной плате, несостоятелен и судом во внимание не принят.

В силу положений ст.408 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью либо в соответствующей части исполнением.

Апелляционная коллегия полагает, что факт оплаты задолженности должен подтверждаться в первую очередь не справкой, а платежными документами.

Справка, выданная истцом, содержит указание на отсутствие долга на дату 01.02.2019г. за аренду помещения.

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.

Арбитражный суд в решении указал, что из расчета усматривается, что произведенные ответчиком платежи 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. 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.

Суд первой инстанции пришел к выводу, что долг перед истцом в заявленном размере подтверждается представленными в материалы дела доказательствами, удовлетворив требование истца о взыскании █ руб. 01 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.

Между тем, судом первой инстанции не учтено следующее.

В соответствии с п. 2.3. договора размер постоянной части арендной платы составляет █,00 руб.

Согласно п.2.10. договора арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер базовой части арендной платы не чаще одного раза в год на 10 процентов.

Из дополнительных пояснений (том 1 л.д.128), которые также истец поддержал, что следует из отзыва на апелляционную жалобу, следует, что с апреля 2019 года в связи с увеличением размера арендной платы постоянная часть составила █ руб. в месяц.

Также истец в расчете (позиция 32) указал, что за 15 дней мая (до дня получения ключей почтой) им начислена задолженность █ руб.50 коп.

Как указал сам истец, в период действия договора ответчик производил оплату постоянной части арендной платы платежами по █ рублей 05.12.18г., 25.12.18г., 03.02.19г. Кроме того, 01.12.18г. в размере █ руб. перечислен обеспечительный платеж на основании п.п. 1.3.4.,2.6. договора.

Из пояснений истца (том 1 л.д.128) следует, что арендатором оплачено было 3 месяца, а обеспечительный платеж был вычтен в счет оплаты за март 2019 года, таким образом, исходя из пояснений самого истца, оплата ответчиком не произведена за апрель и 6 дней мая 2019 года.

Между тем, из материалов дела следует, что в мае ответчик пользовался помещением не 15 дней, а 6 дней с 01 по 6 число.

Исполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы обусловлено исполнением арендодателем встречного обязательства по передаче имущества во владение и пользование арендатору (пункт 1 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Размер задолженности по постоянной части арендной платы за 6 дней мая составляет █ руб. 68 коп. (█ руб./31 день * 6 дней). В остальной части требования о взыскании задолженности за май заявлены истцом необоснованно и ошибочно удовлетворены судом первой инстанции, т.к. помещение было возвращено по акту, с 07 мая ответчик помещением не пользовался, потому плату вносить не обязан.

Таким образом, задолженность по постоянной части арендной платы составляет █ руб.68 коп. (█ руб. (апрель) + █ руб.68 коп. (с 1 по 6 мая 2019)). В остальной части во взыскании следует отказать, т.к. задолженность отсутствует, оснований для ее начисления после 06 мая у истца не имелось.

Относительно задолженности по переменной части арендной платы следует отметить следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Условия п.2.4. договора аренды согласуются с указанными выше положениями Гражданского кодекса.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом.

Согласно п.1.2. договора нежилые помещения переданы для размещения хостела.

Из акта приема-передачи от 01.12.18г. следует, что помещение оборудовано системами коммунальной инфраструктуры: холодным/горячим водоснабжением, канализацией, электроснабжением, отоплением. Согласно п.6 все инженерные коммуникации находятся в исправном состоянии, у сторон отсутствовали претензии к состоянию помещений.

Из отзыва на исковое заявление и содержания апелляционной жалобы следует, что ответчик не оспаривал наличие систем коммунальной инфраструктуры, помещения использовались по назначению. Ответчику было непонятно увеличение размера платы, также сторона ссылалась на препятствие в пользовании помещением.

Также ответчик указал на то, что ему не были предоставлены документы для оплаты переменной части арендной платы, что вынудило его обратиться в арбитражный суд с отдельным иском (дело А65-█/2019).

Действительно, в производстве Арбитражного суда Республики Татарстан находилось дело А65-█/2019 по иску ИП █ к ИП █ об обязанности ответчика предоставить отчет по расходованию денежных средств по коммунальным и эксплуатационным расходам, информации о порядке расчета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей по договору аренды нежилого помещения № 2 от 01.12.2018, копии договоров и актов выполненных работ, связанных с предоставлением коммунальных услуг и эксплуатацией нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Казань, ул. █, д. █

Как следует из текста определения суда от 23.05.19г. по делу А65-█/2019 (том 1 л.д.82,83) в судебном заседании 23.05.19г. ответчик передал истцу затребованные документы, судебное заседание было отложено на 13.06.19г. В судебном заседании 19.06.19г. истец заявил об отказе от иска, заявление истца было принято арбитражным судом, определением суда от 24.06.19г. производство по делу А65-█/2019 было прекращено в связи с отказом истца от иска.

Поскольку истец добровольно отказался от иска об обязанности передать документы, которые ему были необходимы для оплаты и которые были им получены 23.05.19г., следовательно, с учетом потребления ресурсов, получения документов, оплата должна быть произведена, но данная обязанность ответчиком в нарушение положений договора и закона так и не была выполнена.

В силу положений статьи 431 ГК РФ, при толковании условий договора, в случае невозможности определения его содержания путем буквального толкования условий договора, в том числе путем их сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая

предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Стороны в договоре аренды не согласовали срок оплаты переменной части арендной платы.

Довод истца, изложенный в отзыве на апелляционную жалобу о том, что оплата переменной части арендной платы должна быть произведена арендатором не позднее 5 – го числа месяца следующего за расчетным, ошибочен, ни чем не подтверждается и отклоняется апелляционной коллегией.

Поскольку обязательство по оплате переменной части арендной платы не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, подлежат применению правила, установленные в п.2 ст.314 ГК РФ.

Согласно п. 2 ст. 314 ГК РФ, в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условия, позволяющие определить этот срок, а равно и в случаях, когда срок исполнения обязательства определен моментом востребования, обязательство должно быть исполнено в течение семи дней со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не предусмотрена законом, иными правовыми актами, условиями обязательства или не вытекает из обычаев либо существа обязательства.

Апелляционная коллегия полагает, что до получения от истца документов по переменной части арендной платы ответчику не был известен конкретный объем его обязательства, потому срок оплаты и факт просрочки не может иметь место ранее 7 дней с 23 мая 2019 года. Просрочка ответчика по всему объему требований о взыскании переменной части арендной платы началась с 31 мая 2019 года по 05 июня 2019 года (последний день заявленного истцом периода начисления пени).

Ответчик ссылался на якобы произведенную им оплату переменной части арендной платы. Факт оплаты подтверждается только платежным поручением №█ от 28.12.18г. на сумму █ руб. (том 1 л.д.113), данная оплата не является предметом взыскания в настоящем деле, потому ссылка на оплату суд первой инстанции правильно не принял.

Ответчик в суде первой инстанции, в апелляционной жалобе ссылался на оплату, которая якобы произведена передачей наличных денежных средств истцу. Истец в процессе рассмотрения данное обстоятельство отрицал.

В силу положений ст.65 АПК РФ ответчик, заявляя о неких обстоятельствах, должен представить соответствующие надлежащие доказательства.

Поскольку документального подтверждения своего довода об оплате наличными денежными средствами ответчиком не представлено, его возражения и доводы апелляционной коллегией не принимаются, также они обоснованно отклонены и судом первой инстанции.

Относительно довода ответчика о расхождении в документах, представленных истцом (том 1 л.д.114-123), апелляционная коллегия отмечает, что ответчиком в нарушение ст.ст.9,65 АПК РФ не представлено доказательств потребления ресурсов в ином размере, чем указал истец в дополнениях к отзыву (том 1 л.д.129).

Ответчик не учел условия п.2.4. договора, согласно которому количество потребленного ресурса определяется по показаниям приборов учета, а при их наличии – расчетным способом, исходя из занимаемой площади. Ответчик не озаботился передачей показаний приборов учета, приборы учета перечислены в акте приема-передачи помещения от 01.12.19г.

Поскольку доказательства оплаты в спорном периоде задолженности по переменной части не представлены долг по переменной части арендной платы с декабря 2018 по апрель 2019 составил █ руб.47 коп. (█ руб. + █ руб., █ руб.48 + █ руб.48 коп. + █ руб.).

При таких обстоятельствах доводы апелляционной жалобы в части начисления переменной части арендной платы не подтверждены, апелляционной коллегией отклоняются, сумма █ коп. подлежит взысканию.

В соответствии с п. 4.4. договора в случае нарушения арендатором любых сроков выполнения своих обязательств, предусмотренных договором, арендатор обязан выплатить арендодателю за каждый день просрочки по каждому обязательству неустойки в размере 0,1% от суммы задолженности.

Сумма ■■■■ руб.01 коп. истцом названа задолженностью, суд первой инстанции с такой формулировкой согласился, заявленная истцом сумма взыскана как задолженность.

Между тем из представленных истцом вместе с исковым заявлением документов (акты №■■■, №■■■■ 28.05.19г. том 1 л.д.35,36) пояснений и расчетов сторон следует, что предметом взыскания была не только задолженность по постоянной и переменной части арендной платы, но и пени, начисленные как в связи с просрочкой оплаты по постоянной, так и по переменной частям арендной платы.

В силу 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.

Материалами дела подтверждается и стороной обратного не доказано, что оплата постоянной части арендной платы производилась ответчиком в нарушение сроков, определенных договором (п.2.5.).

В связи с просрочкой исполнения обязательства по договору истец начислил пени в общем размере ■■■■ руб.04 коп. (■■■■ руб. + ■■■■ руб. + ■■■■ руб.+ ■■■■ руб.+■■■■ руб.+■■■■ руб.+■■■■ руб.+■■■■ руб.+■■■■ руб.).

Поскольку размер задолженности по постоянной части арендной платы за май истец определил неверно, то и расчет пени за просрочку оплаты в части данного периода истец произвел неверно.

Пени за май составляют ■■■■ руб.23 коп. (вместо заявленных истцом ■■■■ руб.), исходя из расчета: ■■■■ руб. * 0,1 * 30 дней (с 05 мая по 05 июня) /100%.

Таким образом, исковые требования в части взыскании пени по постоянной части арендной платы подлежат удовлетворению в сумме ■■■■ руб.09 коп. (■■■■ руб.+■■■■ руб. + ■■■■ руб.+ ■■■■ руб.+■■■■ руб.+■■■■ руб.+■■■■ руб.+■■■■ руб.).

Далее, истцом для взыскания также были предъявлены пени, начисленные за просрочку оплаты переменной части арендной платы.

По расчету истца за декабрь ■■■■ руб. период с 05.01.19г. по 05.06.19 сумма пени ■■■■ руб., за январь ■■■■ руб. сумма пени ■■■■ руб., за февраль ■■■■ руб. сумма пени ■■■■ руб., за март ■■■■ руб. сумма пени ■■■■ руб., за апрель ■■■■ руб. сумма пени ■■■■ руб., за май 2019 года пени на переменную часть арендной платы не начислялись.

Как было отмечено выше, документы, необходимые для перечисления переменной части арендной платы были получены ответчиком лишь 23 мая 2019 года. С учетом положений п.2 ст.314 ГК РФ просрочка по оплате данной части задолженности по всему ее размеру началась с 31 мая 2019 по 05 июня 2019 года.

Апелляционной коллегией произведен расчет пени по переменной части арендной платы - ■■■■ руб.47 коп. * 6 дней * 0,1% /100% = ■■■■ руб.35 коп.

В остальной части во взыскании пени, начисленной на переменную часть арендной платы, следует отказать, т.к. на стороне ответчика отсутствовала просрочка в исполнении соответствующего обязательства.

Исследовав представленные ответчиком отзыв и дополнение к отзыву (том 1 л.д.64-67,104-107) апелляционная коллегия отмечает, что в процессе рассмотрения дела ответчик возражений против пени со ссылкой на несоразмерность и на положения ст.333 ГК РФ в суде первой инстанции не заявил. Апелляционная жалоба ответчика также не содержит ссылок на несоразмерность пени последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с требованиями ч.5 ст.170 АПК РФ резолютивная часть решения должна содержать выводы об удовлетворении или отказе в удовлетворении полностью

или в части каждого из заявленных требований, указание на распределение между сторонами судебных расходов, срок и порядок обжалования решения.

Согласно ч.1 ст.171 АПК РФ при удовлетворении требования о взыскании денежных средств в резолютивной части решения арбитражный суд указывает общий размер подлежащих взысканию денежных сумм с раздельным определением основной задолженности, убытков, неустойки (штрафа, пеней) и процентов.

Положения ст.ст.170,171 АПК РФ при принятии решения не были учтены судом первой инстанции.

Принимая во внимание изложенное, арбитражный апелляционный суд считает, при таких обстоятельствах решение арбитражного суда первой инстанции по настоящему делу подлежит отмене с принятием по делу нового судебного акта о частичном удовлетворении исковых требований.

Суд апелляционной инстанции полагает, что выводы суда первой инстанции не соответствуют обстоятельствам дела, судебный акт принят при неправильном применении норм материального права, что является основанием для отмены судебного акта в соответствии с п.3 ч.1 и ч.2 ст.270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В постановлении арбитражного суда апелляционной инстанции указывается на распределение между сторонами судебных расходов, в том числе судебных расходов, понесенных в связи с подачей апелляционной жалобы (ч.3 ст.271 АПК РФ).

руководствуясь статьями 110, 266-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 04 июня 2020 года по делу №А65-■■■■/2019 отменить.

Принять по делу новый судебный акт.

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с индивидуального предпринимателя ■■■■■ в пользу индивидуального предпринимателя ■■■■■ ■■■■■ руб.59 коп., из них: ■■■■■ руб.68 коп. основной долг по постоянной части арендной платы, ■■■■■ руб.09 коп. пени по постоянной части арендной платы, ■■■■■ руб.47 коп. долг по переменной части арендной платы, ■■■■■ руб.35 коп. пени по переменной части арендной платы, а также ■■■■■ руб.00 коп. расходов по оплате государственной пошлины по иску.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя ■■■■■ в пользу индивидуального предпринимателя ■■■■■ ■■■■■ руб.00 коп. расходов по оплате государственной пошлины по апелляционной жалобе.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

Д.А. Дегтярев

Судьи

Е.В. Коршикова

С.Ю. Николаева