



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001

e-mail: info@buriatia.arbitr.ru, web-site: <http://buriatia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Улан-Удэ

15 июня 2018 года

Дело № А10-1026/2018

Резолютивная часть решения объявлена 14 июня 2018 года.

Полный текст решения изготовлен 15 июня 2018 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Салимзяновой Л.Ф., при ведении протокола секретарем судебного заседания Нагуслаевой З.К., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Открытого акционерного общества «Региональная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» (ОГРН 1120327015566, ИНН 0326509001, адрес: 670000, ул. Окинская, д. 6, г. Улан-Удэ, Республика Бурятия) в лице конкурсного управляющего Щелконогова Тараса Дмитриевича к Обществу с ограниченной ответственностью «ЖКХ Онохой» (ОГРН 1140327011901, ИНН 0306230682, адрес: 671301, ул. Юбилейная, д. 2, пгт. Онохой, Заиграевский район, Республика Бурятия) о взыскании 1 532 540 руб. 05 коп, в том числе 1 463 744 руб. 60 коп. – задолженности по арендной плате, 68 795 руб. 90 коп – неустойки за просрочку оплаты за период с 11.10.2017 по 31.05.2018,

при участии в заседании:

от истца: Гороховская В.И., представитель по доверенности от 01.11.2017,

от ответчика: Тетерин Н.А., представитель по доверенности от 01.02.2018,

установил:

Открытое акционерное общество «Региональная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» в лице конкурсного управляющего Щелконогова Тараса Дмитриевича обратилось в Арбитражный суд Республики Бурятия с иском к Обществу с

ограниченной ответственностью «ЖКХ Онохой» о взыскании 1 516 878 руб. 52 коп, в том числе 1 463 744 руб. 60 коп. – задолженности по арендной плате по договору субаренды муниципального имущества №03-ОН от 05.11.2015 , 53 133 руб. 92 коп – неустойки за просрочку оплаты за период с 11.10.2017 по 20.02.2018.

В обоснование иска истец указал, что по договору субаренды муниципального имущества №03-ОН от 05.11.2015 передал ответчику в аренду муниципальное имущество.

Истец указал, что за период 1 квартал 2015 - сентябрь 2017 ответчику выставлена к оплате сумма 4 862 948 руб. 64 коп. Ответчиком оплачено 3 399 204 руб. 04 коп.

Задолженность в размере 1 463 744 руб. 60 коп. ответчиком не оплачена.

Истец указал, что 06 октября 2017 г договор расторгнут.

Истцом также заявлено требование о взыскании пени в размере 53 133 руб. 92 коп. за период с 11.10.2017 по 20.02.2018 из расчета 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки.

В качестве правового обоснования истец сослался на статьи 309, 310, 314, 506, 516, 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением от 31.05.2018 судом принято увеличение размера исковых требований до суммы 1 532 540 руб. 50 коп, в том числе 1 463 744 руб. 60 коп. – задолженности по арендной плате по договору субаренды муниципального имущества №03-ОН от 05.11.2015, 68 795 руб. 90 коп – неустойки за просрочку оплаты за период с 11.10.2017 по 31.05.2018

Ответчик иск не признал. В обоснование возражений указал, что ответчик не был надлежаще уведомлен о расторжении договора. Ответчиком понесены убытки по вине истца в размере 719 785 руб 47 коп на непредвиденные расходы, связанные с выплатой заработной платы работникам за два месяца, а также на сумму 3 091 522 руб 01 коп, в том числе средства на материалы для ремонта, на содержание автотранспорта, затраты на зарплату работникам. Считает, что убытки ответчика должны быть зачтены в счет арендной платы.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования в полном объеме.

Ответчик иск не признал. Заявил ходатайство о снижении размера неустойки, в связи с ее явной несоразмерностью.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения сторон, суд установил следующее.

Судом установлено, что определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 13.02.2017 по делу №А10-608/2017 в отношении должника - Открытого акционерного общества «Региональная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» (ОГРН 1120327015566, ИНН 0326509001) возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве).

Определением Арбитражного суда Республики Бурятия от 26.06.2017 года (резолютивная часть определения оглашена 19.06.2017) по делу № А10-608/2017 в отношении должника открытого акционерного общества «Региональная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Щелконогов Тарас Дмитриевич.

Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 18.10.2017 года (резолютивная часть решения оглашена 18.10.2017) по делу № А10-608/2017 должник - ОАО «Региональная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Щелконогов Тарас Дмитриевич.

В соответствии с договором субаренды муниципального имущества №03-ОН от 05.11.2015 ОАО «Региональная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» (арендатор) с предварительного письменного согласия арендодателя Администрации МО ГП «Поселок Онохой», передает, а ООО «ЖКХ Онохой» (субарендатор) принимает во временное владение и пользование муниципальное имущество согласно приложению №1.

Согласно пункту 1.3 договора передаваемое имущество должно использоваться субарендатором в соответствии с его целями для осуществления хозяйственной деятельности: теплоснабжение и водоснабжение.

Согласно пункту 2.1 договор вступает в силу с 01 января 2016 года и действует до 14 мая 2018 года.

Пунктом 2.2 предусмотрено, что субарендная плата составляет на объекты теплоснабжения – 124 461 руб. 12 коп в месяц, на объекты холодного водоснабжения – 422 руб. 00 коп в месяц.

Субарендная плата указана без учета налога на добавленную стоимость (п.2.3).

Существенные условия об объекте аренды, арендной плате сторонами согласованы.

Передача имущества ответчику подтверждена актом приема-передачи от 05.11.2015г.

Между сторонами возникли правоотношения по договору субаренды, регулируемые нормами главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды.

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

В силу 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.

Пунктом 2.4 договора предусмотрено, что субарендная плата вносится до 10 числа текущего (расчетного) месяца в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендатора на основании выставленного счета.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно статье 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Соглашением от 06.10.2017 договор субаренды муниципального имущества №03-ОН от 05.11.2015 расторгнут.

Имущество передано истцу по акту приема-передачи от 06.10.2017.

Истцом за период с января 2015 по сентябрь 2017 начислена арендная плата в сумме 4 862 948 руб 64 коп из расчета 124 883 руб 12 коп (124 461 руб 12 коп + 422 руб 00 коп) + 18% (налоговая ставка) x 33 месяца .

Арендатором выставлены к оплате счета-фактуры на общую сумму 4 862 948 руб 64 коп: №271 от 31.12.2015 за 1 квартал 2015 на сумму 442 086 руб 24 коп , №272 от 31.12.2015 за 2 квартал 2015 на сумму 442 086 руб 24 коп , №273 от 31.12.2015 за 3 квартал 2015 на сумму 442 086 руб 24 коп , №274 от 31.12.2015 за 4 квартал 2015 на сумму 442 086 руб 24 коп , №92 от 31.03.2016 за 1 квартал 2016 на сумму 442 086 руб 24 коп , №121 от 30.06.2016 за 2 квартал 2016 на сумму 442 086 руб 24 коп , №144 от 31.07.2016 за июль 2016 на сумму 147 362 руб 08 коп , №147 от 31.08.2016 за августа 2016 на сумму 147 362 руб 08 коп , №150 от 30.09.2016 за сентябрь 2016 на сумму 147 362 руб 08 коп , №217 от 30.10.2016 за октябрь 2016 на сумму 147 362 руб 08 коп , №218 от 30.11.2016 за ноябрь 2016 на сумму 147 362 руб 08 коп , №222 от 26.12.2016 за декабрь 2016 на сумму 147 362 руб 08 коп , №5 от 31.01.2017 за январь 2017 на сумму 147 362 руб 08 коп , №14 от 28.02.2017 за февраль 2017 на сумму 147 362 руб 08 коп , №16 от 21.03.2017 за март 2017 на сумму 147 362 руб 08 коп , №44 от 28.04.2017 за апрель 2017 на сумму 147 362 руб 08 коп , №47 от 31.05.2017 за май 2017 на сумму 147 362 руб 08 коп , №64 от 30.06.2017 за июнь 2017 на сумму 147 362 руб 08 коп ,

№74 от 31.07.2017 за июль 2017 на сумму 147 362 руб 08 коп , №77 от 31.08.2017 за август 2017 на сумму 147 362 руб 08 коп , №78 от 30.09.2017 за сентябрь 2017 на сумму 147 362 руб 08 коп .

Истец указал, что ответчиком произведена оплата на сумму 3 399 204 руб 04 коп.

Иск заявлен о взыскании суммы долга в размере 1 463 744 руб. 60 коп из расчета 4 862 948 руб 64 коп за минусом 3 399 204 руб 04 коп.

Ответчиком доказательств оплаты на иные суммы не представлено.

Довод ответчика о том, что по вине истца ответчиком понесены убытки , которые должны быть зачтены в счет арендной платы, суд отклоняет по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 410 Гражданского кодекса РФ обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. В случаях, предусмотренных законом, допускается зачет встречного однородного требования, срок которого не наступил. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

Как указано в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 29.12.2001 N 65 "Обзор практики разрешения споров, связанных с прекращением обязательств зачетом встречных однородных требований" обязательство не может быть прекращено зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил, после предъявления иска к лицу, имеющему право заявить о зачете. В этом случае зачет может быть произведен при рассмотрении встречного иска.

Таким образом, обязательства должника не могут прекратиться по основанию, предусмотренному статьей 410 Гражданского кодекса Российской Федерации, по заявлению ответчика о наличии встречных денежных требований после предъявления к нему иска.

Ответчик может защитить свои права лишь предъявлением встречного искового требования, направленного к зачету первоначального требования, либо посредством обращения в арбитражный суд с отдельным иском заявлением.

Ответчиком встречный иск в рамках настоящего дела не предъявлен, в связи с чем, оснований для рассмотрения доводов ответчика о наличии оснований для зачета каких-либо сумм в счет требований по иску у суда не имеется.

Расчет задолженности по арендной плате судом проверен, признан обоснованным.

Ответчиком относительно суммы долга возражений не заявлено.

Доказательств оплаты задолженности в материалы дела не представлено.

На основании статей 309, 310, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации требование истца о взыскании с ответчика задолженности по арендной плате по договору

субаренды муниципального имущества №03-ОН от 05.11.2015 в сумме 1 463 744 руб. 60 коп. обосновано и подлежит удовлетворению.

Рассмотрев требование о взыскании 68 795 руб. 90 коп – неустойки за просрочку оплаты за период с 11.10.2017 по 31.05.2018, суд установил следующее.

Согласно пункту 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно пункту 5.3 договора за просрочку внесения субарендной платы предусмотрена ответственность в виде неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки от неоплаченной суммы субарендной платы.

Истец заявил о взыскании пени за период с 11.10.2017 по 31.05.2018 в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки.

Расчет пени судом проверен, признается обоснованным.

Рассмотрев заявление ответчика о снижении размера неустойки в связи с явной несоразмерностью последствиям нарушения обязательства, суд установил следующее.

Согласно статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Кодекс предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Согласно пункту 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 № 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств.

Согласно абзацу 2 пункта 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81, разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину,

достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения.

Суд не усматривает несоразмерности неустойки из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ последствиям нарушения обязательства.

Размер неустойки из расчета 1/300 ставки рефинансирования составляет 10,34% годовых при ставке рефинансирования 8,5% годовых ($8,5/300 \times 365$), 10,04; годовых при ставке рефинансирования 8,25% годовых, 9,42% годовых при ставке рефинансирования 7,75% годовых, 8,82% % при ставке рефинансирования 7,25% годовых, что не превышает 2х-кратный размер учетной ставки Банка России.

Доводы ответчика о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств не состоятельны, оснований для снижения размера неустойки у суда не имеется.

В соответствии со статьей 330 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о взыскании неустойки обоснованно и подлежит удовлетворению в сумме 68 795 руб. 90 коп.

Согласно статье 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при цене иска 1 532 540 руб. 05 коп. размер государственной пошлины составляет 28 325 руб. 00 коп.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение иска суд относит на ответчика.

Определением от 01.06.2018 по заявлению истца о принятии обеспечительных мер в удовлетворении заявления отказано.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение заявления о принятии обеспечительных мер суд относит на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Иск удовлетворить полностью.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ЖКХ Онохой» (ОГРН 1140327011901, ИНН 0306230682) в пользу Открытого акционерного общества «Региональная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» (ОГРН 1120327015566, ИНН 0326509001) 1 463 744 руб. 60 коп. – задолженность по арендной плате, 68 795 руб. 90 коп – неустойку за просрочку оплаты за период с 11.10.2017 по 31.05.2018;

В доход федерального бюджета 28 325 руб 00 коп – государственную пошлину.

Взыскать с Открытого акционерного общества «Региональная управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства» (ОГРН 1120327015566, ИНН 0326509001) в доход федерального бюджета 3 000 руб 00 коп - государственную пошлину.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Бурятия.

Судья

Л.Ф. Салимзянова