



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ  
690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, 27  
Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ

г. Владивосток  
15 июня 2023 года

Дело № А51-5968/2023

Резолютивная часть решения объявлена 07 июня 2023 года.

Полный текст решения изготовлен 15 июня 2023 года.

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Е.А. Левченко, при ведении протокола секретарем судебного заседания Кан А.Д., рассматривает в предварительном судебном заседании исковое заявление Администрации Хорольского муниципального округа (ИНН 2533016897, ОГРН 1202500027806) к индивидуальному предпринимателю Логачевой Ольге Ивановне (ИНН 251005229330, ОГРН 309253314600058) о взыскании задолженности по арендной плате, расторжении договора аренды и об обязанности освободить занимаемое нежилое помещение,

при участии в судебном заседании:

от истца – Демешко Е.А., паспорт, доверенность от 21.10.2022, диплом;

от ответчика – не явились, извещены;

установил:

Администрация Хорольского муниципального округа обратилась в Арбитражный суд Приморского края с заявлением к индивидуальному предпринимателю Логачевой Ольге Ивановне о взыскании суммы основного долга за период с декабря 2021 года по март 2023 года в размере 71 162,40 руб., о расторжении Договора аренды №42/14 от 18.02.2014; об обязанности Логачевой О.И., освободить занимаемое нежилое помещение общей площадью 59,7 кв.м., расположенное на первом этаже в здании по адресу: Приморский край, Хорольский район, пгт.Ярославский, ул.Ломоносова, 21.

Представители лиц, участвующих в деле, в судебное заседание не явились, о времени и месте проведения судебного заседания извещены надлежащим образом в соответствии со ст. 123 АПК РФ, в связи с чем, судебное заседание проводится в порядке ст. 136 АПК РФ в их отсутствие.

В соответствии с частью 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 27 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству» суд в судебном заседании счел возможным завершить предварительное судебное заседание и открыть судебное заседание в первой инстанции.

Как следует из искового заявления, между истцом и ответчиком заключен Договор №42/14 от 18.02.2014, однако ответчик ненадлежащим образом исполнял свои

Для ограниченного доступа к оригиналам судебных актов с электронными подписями судей по делу № А51-5968/2023 на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код:

Возможность доступна для пользователей, авторизованных через портал государственных услуг (ЕСИА).

обязательства в части оплаты арендной платы, в связи чем, образовалась задолженность в заявленной сумме.

Ответчик заявленные требования не оспорил, письменные требования в материалы дела не представил.

Как следует из материалов дела, между Администрацией Хорольского муниципального района Приморского края (Арендодатель) и ИП Логачевой О.И. (Арендатор) заключен Договор аренды недвижимого имущества муниципальной собственности Хорольского муниципального района №42/14 от 18.02.2014, согласно условиям которого Арендодатель сдает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование, нежилые помещения 48,8 и 10,9 кв.м. общей площадью 59,7 кв.м., расположенные на первом этаже в здании по адресу: пгт.Ярославский, ул.Ломоносова, д.21. Назначение помещений – торговля.

В силу п.3.1 (в редакции Дополнительного соглашения от 01.01.2019) размер арендной платы за помещение составляет 53371,80 руб. в год, без учета НДС. НДС (20 %) – 10674,40 руб. в год. Всего размер арендной платы, с учетом НДС, составляет 64046,20 руб. в год. Оплата производится ежемесячно до 25 числа оплачиваемого месяца.

Письмами №06/7317 от 27.09.2022, №06/9010 от 30.11.2022 истец уведомил ответчика о наличии задолженности по оплате арендной платы в размере 352995,10 руб., в связи с чем, истец предлагал в досудебном порядке рассмотреть вопрос о расторжении вышеуказанных договоров аренды муниципального имущества, в связи с чем, будет приостановлено начисление арендной платы и просил погасить задолженность и дать письменный ответ в адрес администрации Хорольского муниципального округа в срок до 26.10.2022.

Указанные письма направлены в адрес ответчика соответственно 29.09.2022, от 01.12.2022, что подтверждается представленными в материалы дела заказными письмами с уведомлением о вручении.

Поскольку задолженность по арендной плате не была погашена ответчиком в добровольном порядке, истец обратился с настоящим иском в Арбитражный суд Приморского края.

Суд, исследовав материалы дела и заслушав пояснения сторон, считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Фактически по Договору аренды недвижимого имущества муниципальной собственности Хорольского муниципального района №42/14 от 18.02.2014 между сторонами сложились обязательственные отношения по договору аренды, регулируемые Главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) «Аренда».

В соответствии со статьей 309 ГК РФ 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных названным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

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

На основании пункта 1 статьи 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 силу пункта 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Согласно пункту 2 статьи 614 ГК РФ арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

В силу части 1 статьи 424 ГК РФ в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

В период действия договора у ответчика образовалась задолженность по внесению арендной платы в спорной сумме.

Факт пользования ответчиком в спорный период переданным в аренду имуществом подтверждается материалами дела, в том числе договорами, актами приема-передачи.

Однако, ответчик в порядке статьи 65 АПК РФ не представил суду доказательства оплаты задолженности по арендной платы в размере 71 162,40 руб. за период с декабря 2021 года по март 2023 года.

Учитывая изложенное, суд решил удовлетворить иски требования 71 162,40 руб. за период с декабря 2021 года по март 2023 года.

Исследовав материалы дела, суд считает иски требования подлежащими оставлению без рассмотрения по следующим основаниям.

Согласно ст.450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В силу п.2 ст.452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В соответствии с п.1 ст.610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В силу п.1.2 действие договора аренды устанавливается с 16.02.2014 по 13.02.2015.

В силу ст.619 ГК РФ По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с

существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора. Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с [пунктом 2 статьи 450](#) настоящего Кодекса. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Анализ приведенных правовых норм указывает на необходимость соблюдения досудебного порядка урегулирования договорных споров.

В материалы дела в подтверждение соблюдения данного порядка представлены Письма №06/7317 от 27.09.2022, №06/9010 от 30.11.2022, где не содержится предупреждения о необходимости исполнить обязательство с указанием разумного срока для исполнения.

Таким образом, оценив его по правилам [статьи 71](#) АПК РФ, суд не может принять данные документы в качестве надлежащего доказательства соблюдения истцом требований закона в части досудебного порядка урегулирования спора о досрочном расторжении договора по требованию арендодателя.

В силу п.2 ч.1 ст.148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный [порядок](#) урегулирования спора с ответчиком, за исключением случаев, если его соблюдение не предусмотрено федеральным законом;

Учитывая изложенное, суд считает заявленные требования подлежащими оставлению без рассмотрения, поскольку истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный ст.452 ГК РФ.

Согласно ст.110 ГК РФ государственная пошлина в размере 2 846 руб. подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь [статьями 110, 167-170](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Взыскать с индивидуального предпринимателя Логачевой Ольги Ивановны в пользу Администрации Хорольского муниципального округа 71162 рублей 40 копеек основного долга.

В остальной части исковые требования оставить без рассмотрения.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Логачевой Ольги Ивановны в доход федерального бюджета 2846 рублей государственной пошлины.

Выдать исполнительные листы после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Приморского края в течение месяца со дня его принятия в Пятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения апелляционной инстанции.

Судья

Левченко Е.А.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 22.03.2023 1:11:00

Кому выдана Левченко Елена Александровна