



Арбитражный суд Пермского края
Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Пермь

30.01.2014 г.

Дело № А50-24097/2012

Резолютивная часть решения объявлена 24.01.2014 г.
Решение в полном объеме изготовлено 30.01.2014 г.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Трубина Р.В.,
при ведении протокола помощником судьи Улитиной Е.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску
Комитета по управлению имуществом администрации Чайковского
муниципального района (ОГРН 1025902037754, ИНН 5920005601)
к ответчику: ООО «СЕЛЕСТА» (ОГРН 1065920020341, ИНН 5920024869)
о взыскании задолженности по арендной плате
при участии представителей:
от истца: А.Г.Воробьева пасп., дов. от 19.04.13 г.
от ответчика: Кварталова Е.Н. пасп., дов. от 31.12.13

УСТАНОВИЛ:

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения искового заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Истец обратился в Арбитражный суд Пермского края с иском о взыскании с ответчика суммы задолженности по арендным платежам по договору аренды недвижимого имущества от 01.06.2006 № 655 в размере 1 422 533 руб. 09 коп.: в том числе за период с 01.06.2006 по 01.01.2010 в сумме 884 052 руб. 29 коп., за период с 01.01.2010 по 01.01.2012 в сумме 538 480 руб. 80 коп.

Решением Арбитражного суда Пермского края от 27.03.2013 исковые требования удовлетворены частично, с ответчика в пользу истца взыскана задолженность по арендной плате в сумме 559 421 руб. 72 коп.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.06.2013 решение Арбитражного суда Пермского края от 27 марта 2013 года по делу № А50-24097/2012 отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа от 30.09.2013 отменено решение арбитражного суда Пермского края от 27.03.2013 по делу № А50-24097/2012 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.06.2013 по тому же делу, дело передано на новое рассмотрение.

Представитель ответчика иски не признает в полном объеме, позиция изложена в отзыве, в судебном заседании заявил пропуске срока исковой давности.

Полагает, что истцом заявлены требования о взыскании задолженности по арендной плате, возникшей в результате одностороннего изменения истцом размера арендной платы, основания которого условиями договора не предусмотрены.

Условиями договора предусмотрено изменение размера арендной платы, но перечень таких изменений четко ограничен. Применение истцом неверного коэффициента при расчете арендной платы в этот перечень не включено.

В судебном заседании объявлялся перерыв, судебное заседание продолжено 24.01.14 г.

Требование истца обосновано правовыми ссылками на статьи 9, 11, 309, 310, 330, 614, 619, 621, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев представленные доказательства, арбитражный суд считает необходимым в удовлетворении иска отказать по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 01 июня 2006 года истец (арендодатель) и ответчик (арендатор) оформили договор аренды № 655, согласно которому истец передал ответчику в аренду нежилые помещения по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Ленина, 61/1, общей площадью 100 кв.м. для организации работы бара. Нежилые помещения были переданы ответчику по акту приема-передачи 01 июня 2006 года.

Судом установлено, что спорные нежилые помещения находятся в муниципальной собственности администрации Чайковского муниципального района, что подтверждается регистрационным удостоверением БТИ г. Чайковского.

Кроме того, по утверждению истца, согласно техническому паспорту, ответчику фактически были переданы нежилые помещения по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Ленина, 61/1, общей площадью 134 кв.м., однако арендная плата взималась за пользование помещениями площадью 100 кв.м., как было предусмотрено договором аренды.

Согласно п.4.1 договора аренды, размер месячной арендной платы составляет 15 282 руб. 59 коп. Размер арендной платы может быть изменен арендодателем в одностороннем порядке (п.4.2).

В силу ст. 309, 310 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.

Отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

По утверждению истца, задолженность ответчика за период с 01.06.2006 по 01.01.2012 составляет 1 422 533 руб. 09 коп.

Судом принимаются доводы ответчика о пропуске истцом сроков исковой давности.

На основании статьи 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Согласно статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Изъятия из этого правила устанавливаются настоящим Кодексом и иными законами.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно пункту 26 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.11.2001 г. N 15 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.11.2001 г. N 18 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса РФ об исковой давности" если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и уважительных причин (если истцом является физическое лицо) для восстановления этого срока не имеется, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам, поскольку в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Согласно п.10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.11.2001 г. N 15 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.11.2001 г. N 18, течение срока давности по иску, вытекающему из нарушения одной стороной договора условия об оплате товара (работ, услуг) по частям, начинается в отношении каждой отдельной части со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Судом установлено, что истец обратился в суд с иском 03.12.2012 года (отметка в штемпеле входящей корреспонденции).

Исчисление срока исковой давности по заявленному требованию следует производить с даты 03.12.2009 года.

На момент направления искового заявления срок исковой давности для предъявления требований о взыскании арендной платы, возникших до 03.12.2009 года, истек.

Кроме того, судом установлено, что расчет задолженности по арендной плате произведен истцом с учетом результатов проверки использования муниципального имущества, в соответствии с которым истцом при расчете арендной платы, неправильно применялся коэффициент этажности.

Данное обстоятельство послужило основанием для перерасчета размера арендной платы и уведомления арендатора о необходимости погасить недоимку.

Комитетом по управлению имуществом администрации Чайковского муниципального района было проведена проверка использования муниципального имущества, по результатам которой составлен акт, согласно которому коэффициент этажности в размере 0,5 был определен не верно, и арендуемое имущество имеет коэффициент этажности, равный единице.

01.10.2012 ответчику было направлено письмо № 02/01-06-337, в котором истец сообщил о перерасчете арендной платы за период с 01.06.2006 по 31.12.2011 с учетом коэффициента этажности, равном единице.

Таким образом, истец в спорный период не обращался с уведомлением к ответчику об изменении размера арендной платы с учетом коэффициента этажности, равном единице.

Соответственно у истца отсутствует право требовать внесения арендной платы за спорный период в размере, ином, чем установлено в договоре и указанных уведомлениях.

Согласно ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. 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. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Пунктом 20 постановления от 17.11.2011 № 73 (в редакции от 25.01.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснено, что установление публично-правовым образованием правил, которыми оно руководствуется при определении арендной платы и условий сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности этого публично-правового образования в отсутствие федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования арендной платы, не является установлением регулируемой цены.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицом, участвующим в деле, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются со стороны.

В силу ст. 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований или возражений, неся, в противном случае бремя негативных для себя последствий.

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности (ст.71 АПК РФ).

По правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение дела в арбитражном суде относятся на истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Пермского края.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах Семнадцатого арбитражного апелляционного суда www.17aas.arbitr.ru

Судья

Р.В.Трубин