

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-104/8-2019

РЕШЕНИЕ**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

«11» февраля 2019 года город Курск

Ленинский районный суд города Курска в составе:

председательствующего – судьи Масловой Л.А.,

при секретаре – Семьикиной В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «ГЛАВНЫЙ ПАССАЖИРСКИЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР» к Банникову Александру Викторовичу о взыскании задолженности по арендной плате, возмещения эксплуатационных расходов, неосновательного обогащения, пени, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Общества с ограниченной ответственностью «ГЛАВНЫЙ ПАССАЖИРСКИЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР» обратилось в Ленинский районный суд г.Курска с иском к Банникову Александру Викторовичу о взыскании задолженности по арендной плате, возмещения эксплуатационных расходов, неосновательного обогащения, пени, судебных расходов.

В обоснование заявленных требований указало, что 01 октября 2016 года Истец и Ответчик, действовавший в то время в качестве индивидуального предпринимателя (ИП) (№), и прекративший впоследствии свою деятельность в качестве ИП с ДД.ММ.ГГГГ, заключили Договор № (далее - Договор), на основании которого Истец передал в аренду Ответчику недвижимое имущество расположенное по адресу: <адрес>, строение 1, включающее в себя, часть комнаты № площадью 5,2 кв. м. (лот № расположенную в зале для пассажиров № на первом этаже здания Курского вокзала. Данное недвижимое имущество принято Ответчиком в аренду по акту от ДД.ММ.ГГГГ Договор был заключен на срок до ДД.ММ.ГГГГ, по истечении которого Ответчик с согласия Истца продолжал пользоваться арендуемым имуществом, в силу чего Договор был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок в соответствии с императивной нормой п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, в дополнительном соглашении № от ДД.ММ.ГГГГ. к Договору Стороны установили новый размер ежемесячной арендной платы на период аренды: с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно в размере 120 000 рублей, НДС не облагается, и с ДД.ММ.ГГГГ - 170 000 рублей, НДС не облагается. С начала течения возобновленного периода аренды до октября 2017 года Ответчик производил оплату согласно новым условиям, указанным в дополнительном соглашении № от ДД.ММ.ГГГГ. Аренду за октябрь 2017 г. Ответчик оплатил частично в размере 119 000 руб., задолженность за октябрь 20ДД.ММ.ГГГГ руб. Начиная с ноября 2017 г. Ответчик перестал вносить оплату по Договору и освободил помещение с ДД.ММ.ГГГГ Таким

тысяч восемьсот шестьдесят три руб. 81 коп.); сумму неосновательного обогащения в общем размере 32 247,82руб. (тридцать две тысячи двести сороки семь руб. 82 коп.), их которых 28 582,36 руб. - неосновательное обогащение в виде сбереженной за счет Истца платы за потребленную электроэнергию, и 3 665,46 руб. - неосновательное обогащение в виде сбереженной за счет Истца платы за коммунальные услуги; сумму пени за просрочку оплаты арендной платы по Договору № от ДД.ММ.ГГГГ., рассчитанной до ДД.ММ.ГГГГ включительно в размере 42 627,34 рубля (сорок две тысячи шестьсот двадцать семь руб. 34 коп.); расходы по государственной пошлине, с учетом уменьшения суммы иска и принятых судом уточненных требований, в размере 9817 руб.(девять тысяч восемьсот семнадцать) рублей.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Наумова И.В. уточненные иски требования поддержала в полном объеме по основаниям, изложенным в иске и просила их удовлетворить.

Дополнительно пояснила, что довод ответчика о фактическом использовании 2,7 кв.м. вместо 5,2 кв.м. не соответствует фактическим обстоятельствам и не доказан Ответчиком, так как арендуемая <адрес> размером 5,2 кв.м. передана ему полностью оборудованной под размещение кассы по оформлению и продаже автобусных билетов (площадь оборудована конструкцией павильона, занимающего площадь помещения (зала) размером 10,4 кв.м., из которых часть помещения размером 5,2 кв.м. передана в субаренду Ответчику). Ответчик ошибочно полагает, что вся площадь, занимаемая павильоном составляет 5,2 кв.м. и полностью причиталась ему для использования. Из общей площади недвижимого имущества размером 10,4 кв.м., занятой павильоном, в субаренду Ответчику была передана часть площади размером 5,2 кв.м. согласно схеме договора субаренды, что подтверждается актом приема-передачи помещения от ДД.ММ.ГГГГ, подписанного с двух сторон Ответчиком и Истцом. Указанный довод подтверждается так же письмом ООО «Бекар Эксплуатация» исх. № от ДД.ММ.ГГГГ.

Остальная часть помещения, занимаемая павильоном и граничащая с арендуемой <адрес>ю, не является предметом аренды Истца и предметом субаренды Ответчика, находится в ведении доверительного управляющего площадями Курского вокзала - ООО «Бекар Эксплуатация» (Арендодатель Истца)(копия письма ОАО «РЖД» № от ДД.ММ.ГГГГ прилагается, договор аренды имеется в материалах дела). Часть своего помещения, примыкающего с одной стороны к площади Ответчика, ООО «Бекар Эксплуатация» использовал по своему усмотрению без ущемления прав Ответчика. Указанный довод подтверждается письмом ООО «Бекар Эксплуатация» исх. № от ДД.ММ.ГГГГ.

Арендуемая Истцом и переданная в субаренду <адрес> размером 5,2 кв.м., схематически отраженная в договоре субаренды, в период субаренды Ответчика (с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ) не передавалась третьим лицам и не использовалась никем, кроме Ответчика, что подтверждается письмом ООО «Бекар Эксплуатация» исх. № от ДД.ММ.ГГГГ

Кроме того, по запросу от ДД.ММ.ГГГГ №, поступившего от Ответчика, ДД.ММ.ГГГГ был произведен замер площади арендуемого Ответчиком помещения. Факт использования Ответчиком меньшей площади, чем предусмотрено договором субаренды, не был подтвержден комиссией. Более того, комиссией было установлено, что Ответчик фактически занимал не меньшую, а большую площадь, а именно Ответчик использовал площадь общим размером 7,3 кв.м., что подтверждается актом от ДД.ММ.ГГГГ (копия акта прилагается) (фактически Ответчик использовал помимо арендуемой у истца площади размером 5,2 кв.м. еще и часть граничащей площади, находящейся во владении ООО «Бекар Эксплуатация»).

Ответчик был уведомлен о результатах обмера письмом от ДД.ММ.ГГГГ, после чего не предъявлял претензии Истцу в отношении исполнения Истцом Договора субаренды.

Кроме того, в дополнительном соглашении № от 01.07.2017г. к Договору Стороны установили новый размер ежемесячной арендной платы на период аренды: с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно в размере 120 000 рублей, НДС не облагается, и с ДД.ММ.ГГГГ 170 000 рублей, НДС не облагается. До октября 2017 года Ответчик оплачивал арендную плату за арендуемую площадь 5,2 кв.м., фактически подтверждая надлежащее выполнение с Истцом условий договора.

Аренду за октябрь 2017 <адрес> оплатил частично в размере 119 000 руб., задолженность за октябрь 20ДД.ММ.ГГГГ руб. Начиная с ноября 2017 <адрес> перестал вносить оплату по Договору. За период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно - 580 000 рублей. Итого долг по арендной плате - 581 000 рублей.

Таким образом, после истечения срока действия Договора Ответчик в отсутствии возражений Истца продолжил использовать арендуемую площадь размером 5,2 кв.м. по возобновленному на неопределенный срок договору субаренды до ДД.ММ.ГГГГ и обязан был вносить предусмотренную договором субаренды арендную плату (п. 3.3.4. Договора субаренды).

Договором прямо предусмотрено, что «3.3.5.2. Субарендатор обязуется в полном объеме компенсировать Арендатору эксплуатационные расходы на основании соответствующих счетов от Арендатора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения указанных счетов.» Соответственно в части компенсации эксплуатационных расходов Ответчик обязан был оплачивать выставленные Истцом счета, долг Ответчика по возмещению эксплуатационных расходов за период с ДД.ММ.ГГГГ до ДД.ММ.ГГГГ включительно составил 5 863,81 руб. Копии счетов на оплату и акты, подтверждающие сумму оказанных услуг Истец представил в материалы дела. В соответствии с п. 3.3.5. Договора субаренды ответчик обязался: 3.3.5. Оплачивать коммунальные и эксплуатационные расходы, а также расходы по оплате электроэнергии в следующем порядке: 3.5.1. В пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора Субарендатор обязуется заключить с ОАО «РЖД» договор на возмещение расходов за коммунальные услуги, с предоставлением копии указанного договора Арендатору не позднее 3 (трех) календарных дней с даты его заключения. До даты заключения договора на возмещение расходов за коммунальные услуги с ОАО «РЖД», Субарендатор обязуется в полном объеме компенсировать ОАО «РЖД» коммунальные расходы в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующих счетов от ОАО «РЖД». В соответствии с п. 3.3.5.3. в четырнадцатидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора Субарендатор обязуется заключить с энергоснабжающей организацией договор энергоснабжения, с предоставлением копии указанного договора Арендатору не позднее 3 (трех) календарных дней с даты его заключения. До даты заключения договора энергоснабжения с энергоснабжающей организацией, Субарендатор обязуется в полном объеме компенсировать ОАО «РЖД» расходы по оплате электроэнергии в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующих счетов от ОАО «РЖД». В соответствии с ч. 2 ст. 616 ГК РФ «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». Таким образом, бремя несения указанных расходов возложено Договором и ч. 2 ст. 616 ГК РФ субаренды именно на Ответчика. Ответчик не заключил соответствующие договоры с ОАО «РЖД» и с энергоснабжающей организацией, при этом осуществлял потребление коммунальных услуг и электроэнергии в процессе использования недвижимого имущества, не осуществляя их оплату. Договоры с указанными поставщиками услуг были заключены Истцом. В части довода Ответчика об обязанности оплаты потребленных им услуг непосредственно поставщикам: такое условие предусмотрено договором субаренды, однако оно не порождает прав и обязанностей между ОАО «РЖД» и Ответчиком, а так же между энергоснабжающей организацией и Ответчиком, поскольку ОАО «РЖД» и Мосэнергосбыт не являются стороной по договору субаренды. В связи с этим и принимая во внимание, что прямые договоры с указанными лицами Ответчик не заключил, не является состоятельным довод Ответчика о его обязанности оплатить потребленные услуги указанным лицам, а не Истцу. Так же в договоре субаренды не содержатся условия о том, что расходы по оплате коммунальных услуг и электроэнергии несет Истец, или о том, что сумма коммунальных платежей и оплаты электроэнергии включается в сумму арендной платы. Ответчику предоставлялись коммунальные услуги и электроэнергия и потреблялись им, а оплату их он не производил.

злостного уклонения Ответчика от оплаты арендной платы в течение длительного периода (более года) и исключительность случая снижения неустойки до размера ниже двукратной учетной ставки.

Ответчик Банников А.В., его представитель Чаплыгин П.Л. в удовлетворении иска просили отказать, пояснили, что ранее Банников А.В. был зарегистрирован в качестве ИП и осуществлял предпринимательскую деятельность, в ходе которой им с ООО «Главный Пассажирский Сервисный Центр» 01.10.2016г. был заключен договор субаренды части комнаты № площадью 5,2 кв.м., расположенной в зале для пассажиров № на первом этаже здания Курского вокзала (<адрес> Вместе с тем, с ДД.ММ.ГГГГ Истец в нарушении условий действующего договора аренды передал часть арендованного помещения в пользу 3-го лица. Неоднократные устные требования об устранении препятствий в пользовании всего объекта аренды игнорировались Истцом. Более того, ДД.ММ.ГГГГ в адрес Ответчика было направлено уведомление о расторжении договора № от ДД.ММ.ГГГГ, в соответствии с п.п. 9.5.2, 9.5.6, 9.5.7 указанного договора с ДД.ММ.ГГГГ В связи с данным обстоятельством, а также передачей части объекта аренды в пользование иным лицам в адрес ООО «Главный пассажирский сервисный центр» ИП Банниковым А. В. было направлено письмо, в соответствии с которым Ответчик сообщил, что по истечении срока действия договора (ДД.ММ.ГГГГ) договор аренды пролонгирован не будет. Кроме того, ДД.ММ.ГГГГ в адрес ООО «Главный пассажирский сервисный центр» было направлено обращение (письмо исх. № от ДД.ММ.ГГГГ) с требованием установления арендной платы согласно фактически занимаемой площади ввиду передачи части объекта аренды третьим лицам. ДД.ММ.ГГГГ в адрес ООО «Главный пассажирский сервисный центр» направлено требование (исх. № от ДД.ММ.ГГГГ) о возврате денежных средств излишне переплаченных по договору аренды и рассчитанных согласно фактически занимаемой площади (2,7 кв. м.). Ориентировочная сумма переплаты составила за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ 510 000,00 рублей. ДД.ММ.ГГГГ в адрес ООО «Главный пассажирский сервисный центр» направлено очередное обращение (исх. № от ДД.ММ.ГГГГ) о перерасчете исходя из фактически занимаемой площади (2,7 кв. м.). В рамках настоящего спора арендная плата за период с ДД.ММ.ГГГГ должна рассчитываться из фактически занимаемой площади, а именно - 2,7 кв. м, а не - 5,2 кв. м. Таким образом, у Ответчика отсутствует задолженность, предъявляемая Истцом ко взысканию. Кроме того, арендуемая площадь фактически была освобождена в конце октября 2017 года. Ввиду этого отсутствуют основания для удовлетворения заявленных исковых требований в части взыскания задолженности по арендной плате. Что касается требований, связанных с оплатой расходов на коммунальные и эксплуатационные платежи и расходы по оплате потребленной электроэнергии, то исходя из буквального толкования условий п. 3.3.1. – 3.3.5.3. Договора Ответчик обязан был компенсировать расходы непосредственно ОАО «РЖД» в течении 5 рабочих дней с даты получения счетов от ОАО «РЖД». Какие-либо счета ОАО «РЖД» в адрес ИП Банникова А. В. не направлялись. В связи с данными обстоятельствами у Истца отсутствует право требования взыскания расходов на коммунальные и эксплуатационные платежи и расходы по оплате потребленной электроэнергии в размере 66 693,99 рублей РФ. Что касается пени (неустойки), то Договором № от ДД.ММ.ГГГГ предусмотрено, что в случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор вправе требовать выплаты Ответчиком пени в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки (п. 6.2. Договора). Вместе с тем, предусмотренная договором № от ДД.ММ.ГГГГ неустойка является несоразмерной и подлежит уменьшению по основаниям ст.333 ГК РФ. Установленная договором неустойка в размере 0,5% составляет 182.5% годовых. По состоянию на дату написания отзыва учетная ставка составляет 7,5% годовых. Таким образом, размер договорной неустойки в 24 раза больше учётной ставки, что напрямую свидетельствует о ее несоразмерности. В материалы дела не предоставлены доказательства неблагоприятных последствий, связанных с задержкой оплаты. С учетом изложенного, просит учесть при исчислении размера неустойки двукратную учетную ставку Банка России, существовавшую в период нарушения сроков оплаты и снизить размер неустойки до 21 313,67 (Двадцати одной тысячи трехсот тринадцати и 67/100) рублей РФ (исходя из 1-й учетной ставки).

Третьи лица АО «РЖД», ПАО «Мосэнергосбыт» в судебное заседание не явилось, о времени и месте рассмотрения гражданского дела, извещено надлежащим образом.

Выслушав объяснения участвующих лиц, пояснения свидетелей ФИО4, ФИО5, пояснивших, что ввиду разногласий с арендодателем о фактически занимаемой площади, в конце октября павильон был освобожден и с ноября 2017 г. билетные кассы не работали, изучив материалы дела,

суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 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 соответствии с ч. 2 ст. 616 ГК РФ 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 615 ГК РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В силу ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно с ч. 1 ст. 330 ГК РФ, 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 правилам ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

На основании ст. 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ч. 1 ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии со ст.ст.606-609,614,619 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. 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 договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

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. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

В соответствии со ст. 1102 ГК РФ, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса. Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ ООО «ГЛАВНЫЙ ПАССАЖИРСКИЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР» и Ответчик, действовавший в то время в качестве индивидуального предпринимателя (ИП) (ИНН № и прекративший впоследствии свою деятельность в качестве ИП с ДД.ММ.ГГГГ, заключили Договор № (далее - Договор).

На основании Договора от ДД.ММ.ГГГГ, Истец передал в аренду Ответчику недвижимое имущество расположенное по адресу: <адрес>, строение 1, включающее в себя, часть комнаты № площадью 5,2 кв. м. (лот № расположенную в зале для пассажиров № на первом этаже здания Курского вокзала.

Данное недвижимое имущество принято Ответчиком в аренду по Акту от ДД.ММ.ГГГГ.

Договор был заключен на срок до ДД.ММ.ГГГГ, по истечении этого срока Ответчик с согласия Истца продолжал пользоваться арендуемым имуществом, в силу чего Договор был возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок в соответствии с императивной нормой п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В дополнительном соглашении № от ДД.ММ.ГГГГ. к Договору Стороны установили новый размер ежемесячной арендной платы на период аренды: с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно в размере 120 000 рублей, НДС не облагается, и с ДД.ММ.ГГГГ - 170 000 рублей, НДС не облагается.

С начала течения возобновленного периода аренды до октября 2017 года Ответчик производил оплату согласно новым условиям, указанным в дополнительном соглашении № от ДД.ММ.ГГГГ.

Аренду за октябрь 2017 г. Ответчик оплатил частично в размере 119 000 руб., задолженность за октябрь 20 ДД.ММ.ГГГГ руб.

Начиная с ноября 2017 г. Ответчик перестал вносить оплату по Договору.

Из пояснений свидетелей ФИО4, ФИО5, следует, что ввиду разногласий с арендодателем о фактически занимаемой площади, в конце октября павильон был освобожден и с ноября 2017 г. билетные кассы не работали. На указанное обстоятельство так же ссылается сторона ответчика.

Кроме того, в рамках возникших разногласий между сторонами по размеру арендуемой площади, согласно письма № от ДД.ММ.ГГГГ. ООО «ГПСЦ» уведомило Банникова А.В. о расторжении договора с ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с п.9.2. Договора каждая из сторон имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив другую сторону не позднее чем за 30 дней до даты расторжения договора.

Письмом от ДД.ММ.ГГГГ Банников А.В. сообщал об отсутствии намерения пролонгировать договор со сроком действия до ДД.ММ.ГГГГ, а так же письмами от ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ. ответчик неоднократно обращался к ООО «ГПСЦ» о несоответствии фактически занимаемой площади и необходимости пересчета оплаты исходя из занимаемой.

В соответствии с п.9.7 Договора в случае несогласия Субарендатора с установленными после изменения Арендатором размером арендной (п.5.4.Договора) Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора, его исполнения в порядке, предусмотренном п.9.2 Договора.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что Ответчик выполнил условия п.9.2. Договора, а стороны выразили намерение прекращения обязательств, после чего в конце октября 2017 года Ответчик освободил занимаемое помещение.

Указанные обстоятельства подтверждаются и доводами стороны истца, согласно которым оплата Ответчиком с ноября 2017 года не производилась.

При этом, суд учитывает положения п. 9.8. Договора, согласно которым, пользование Арендатором помещением по истечении срока действия Договора не является возобновлением Договора на неопределенный срок.

Что касается доводов стороны ответчика о необходимости перерасчета произведенных им арендных платежей с ДД.ММ.ГГГГ, то суд учитывает, что такие платежи уже произведены, их размеры соответствуют Договору от ДД.ММ.ГГГГ. и Дополнительному соглашению № от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п.15 Постановления Пленума ВАС РФ № 73 от 17.11.2011 г., если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами, стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность.

Что касается доводов стороны ответчика о том, что с января 2017 года имели место разногласия в размерах занимаемой площади вследствие чего необходимо произвести перерасчет уплаченных сумм по договору, то исковых требований о взыскании таких сумм ответчиком не заявлено.

ДД.ММ.ГГГГ ответчику направлена Претензия об уплате задолженности по Договору, которая не была удовлетворена.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона обязана доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

При таких обстоятельствах суд считает, что исковые требования истца к ответчику о взыскании задолженности по арендной плате являются обоснованными и подлежащими удовлетворению в части взыскания задолженности по арендной плате за октябрь 2017 года в размере 1000 рублей.

Кроме того, в судебном заседании установлено, что Истец обоснованно понес расходы по коммунальным и эксплуатационным платежам и расходы по оплате потребленной Ответчиком электроэнергией. Счета, выставленные Истцом на возмещение указанных расходов, Ответчиком не оплачены.

Истец оплатил расходы за коммунальные услуги, потребленные Ответчиком, перечислив их собственнику Недвижимого имущества - ОАО «РЖД», в соответствии с договором на возмещение расходов на коммунальные услуги № от ДД.ММ.ГГГГ (действие распространено на период с 01.10.2016г.).

Сумма понесенных Истцом расходов перечисленных ОАО «РЖД», подтверждается платежными поручениями № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ. в соответствии со Счетами-фактурами, выставленными Истцу на оплату расходов и договором №.

Истец так же понес расходы по оплате эксплуатационных услуг, потребленных Ответчиком, оплатив их арендодателю недвижимого имущества (ООО «Бекар-Эксплуатация»), что подтверждается платежными поручениями № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ и актами сдачи-приемки услуг.

Истец понес расходы по оплате потребленной Ответчиком электроэнергией, оплатив их поставщику - ПАО «Мосэнергосбыт», по договору № от ДД.ММ.ГГГГ г, что подтверждается платежными поручениями № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ. на основании Актов проверки наличия приборов учета электроэнергии на арендуемой площади, счетов Истца, счетов поставщика и актов приема-передачи электрической энергии.

По п.3.3.5 Договора Субарендатор оплачивает коммунальные и эксплуатационные расходы, а так же расходы по оплате электроэнергии.

Стороной ответчика не отрицается факт того, что п. п.3.3.5.1. – 3.3.5.3. Договора им не были заключены договоры с ОАО «РЖД», на поставку коммунальных услуг, электроэнергии.

При таком положении, суд находит обоснованными требования истца о взыскании расходов по коммунальным и эксплуатационным платежам и расходы по оплате потребленной Ответчиком электроэнергией за период пользования помещением с марта 2017 года по октябрь 2017 года.

Согласно счетов-фактур и платежных поручений (л.д.48-56) оплата коммунальных услуг за холодную воду, прием стоков, отопление, составила по 405,03 руб. с июля по октябрь 2017г.; 262,49 руб. - с июня по апрель 2017 года, всего на сумму 2407,67 руб.

Согласно Актов сдачи-приемки и платежных поручений (л.д. 57-67) оплата эксплуатационных расходов предъявленных ко взысканию из заявленного периода, за октябрь 2017г. составила 961,02 (л.д.64-65), за сентябрь 2017г. – 960,34 руб. (л.д.66-67), всего 1921,36 руб.

Оплата электроэнергии в октябре 2017 года (счет на оплату л.д.165) – 3680,57 руб., в сентябре 2017 года (счет на оплату л.д.174) составила 3464,02 руб., август 2017 г. (счет на л.д.183) – 2985,60 руб., с 01.03. по ДД.ММ.ГГГГ (счет на л.д.192) – 34972,56 руб.

В связи с тем, что ответчик занимает площадь 5,2 кв.м., а площадь всего павильона 10,4 кв.м., то суд учитывает, что истец самостоятельно уменьшил расходы на электроэнергию пропорционально занимаемой площади ответчика и применяет указанную пропорцию ко всем платежам и периодам по октябрь 2017 года.

Эксплуатационные расходы истца за период с марта по октябрь 2017 года составили 1921,36 руб., на оплату электроэнергии – 42117,15 руб., коммунальных услуг - 2407,59 руб., всего 46446,1 руб., которые пропорционально площади, занимаемой арендатором, подлежат взысканию с ответчика в размере 23223,05 руб.

Неустойкой (штрафом, пенями) 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 (п. 1 ст. 330 ГК РФ).

Вместе с тем в соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с п.65 постановления Пленума Верховного Суда от 29 января 2015 года №2 «О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» применение статьи 333 ГК РФ об уменьшении судом неустойки возможно лишь в исключительных случаях, когда подлежащие уплате неустойка, финансовая санкция и штраф явно несоразмерны последствиям нарушенного обязательства. Уменьшение неустойки, финансовой санкции и штрафа допускается только по заявлению ответчика. В решении должны указываться мотивы, по которым суд полагает, что уменьшение их размера является допустимым.

Согласно п. 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6/8 от 1 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при решении вопроса об уменьшении неустойки (ст. 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе, обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг, сумма договора и т.п.).

Как следует из правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в определении от 21 декабря 2000 года № 263-О, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 ГК Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

В судебном заседании ответчик ходатайствовал об уменьшении размера неустойки.

Размер заявленный ко взысканию неустойки (пени) за просрочку уплаты арендной платы в 42627,34 руб., рассчитан исходя из заявленной ко взысканию суммы арендной платы за период с 1.11.2017г. по 28.02.2018г. - 581000 руб.

Учитывая частичное удовлетворение требований о взыскании недополученной арендной платы в размере 1000 руб. за октябрь 2017г., то заявленная сумма неустойки явно не соразмерна последствиям нарушения обязательства.

Учитывая изложенное, принимая во внимание чрезмерность размера неустойки по сравнению с последствиями нарушения обязательства, исходя из недопустимости злоупотребления правом свободного определения размера неустойки и руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд полагает возможным снизить размер неустойки до 500 рублей.

На основании п.1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч.2 ст. 96 настоящего Кодекса.

В связи с этим суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца судебные расходы по оплате госпошлины в размере 941,69 рублей.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью «ГЛАВНЫЙ ПАССАЖИРСКИЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР» к Банникову Александру Викторовичу о взыскании задолженности по арендной плате, возмещения эксплуатационных расходов, неосновательного обогащения, пени, судебных расходов, удовлетворить в части.

Взыскать в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ГЛАВНЫЙ ПАССАЖИРСКИЙ СЕРВИСНЫЙ ЦЕНТР» с Банникова Александра Викторовича задолженности по арендной плате 1000 рублей, пени за просрочку оплаты арендной платы в размере 500 рублей, в возмещение неосновательного обогащения расходы по оплате электроэнергии, коммунальных услуг, эксплуатационных расходов 23223,05 руб., расходы по оплате госпошлины 941,69 рублей.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Курский областной суд через Ленинский районный суд города Курска в течение месяца с момента вынесения в окончательной форме.

Судья