



## **Арбитражный суд Республики Тыва**

667000, г. Кызыл, ул. Кочетова, 91

тел. для справок: (394-22) 2-11-96(факс), e-mail: [info@tyva.arbitr.ru](mailto:info@tyva.arbitr.ru), сайт суда: [www.tyva.arbitr.ru](http://www.tyva.arbitr.ru)

### **Именем Российской Федерации Р Е Ш Е Н И Е**

г. Кызыл

Дело № А69-3560/2015

Резолютивная часть решения объявлена 18 января 2016 года. Полный текст решения изготовлен 25 января 2016 года.

Арбитражный суд Республики Тыва в составе: председательствующего Ажи В.А., при ведении аудиозаписи и протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ламажап Ч.О., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ЗАО «Тыва-Турист» к индивидуальному предпринимателю Ховалыгу Чингизу Чечек-ооловичу о взыскании задолженности по договору аренды недвижимого имущества от 01.05.2014 № 1 в размере 1 048 193 руб. 55 коп., неустойки в размере 161 916 руб. 19 коп., расходов на уплату госпошлины в размере 25 101 руб.,  
без участия сторон,  
установил:

ОАО ЗАО «Тыва-Турист» в лице конкурсного управляющего Харитонов В.Н. обратилось в Арбитражный суд Республики Тыва с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Ховалыгу Чингизу Чечек-ооловичу о взыскании задолженности по договору аренды недвижимого имущества от 01.05.2014 № 1 в размере 1 048 193 руб. 55 коп., неустойки в размере 161 916 руб. 19 коп., расходов на уплату госпошлины в размере 25 101 руб.

Стороны в судебное заседание не явились, уведомлены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания в соответствии с требованиями статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также путем размещения публичного объявления о времени и месте судебного заседания на официальном сайте Арбитражного суда Республики Тыва по адресу: <http://kad.arbitr.ru> в сети Интернет.

Дело рассмотрено в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие надлежащим образом уведомленных сторон.

Ответчиком письменный мотивированный отзыв на исковое заявление по существу заявленных требований, с указанием возражений относительно предъявленных к нему требований по каждому доводу, содержащемуся в исковом заявлении, со ссылкой на нормы права, документы в обоснование своих доводов, не представлен.

Изучив материалы дела, судом установлено следующее.

Решением Арбитражного суда Республики Тыва от 14.04.2014 по делу № А69-2649/2013 закрытое акционерного общества «Тыва-Турист» (ОГРН-1021700507410) признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства сроком на 6 месяцев, до 14 октября 2014 года. Конкурсным управляющим утвержден Харитонов В.Н.

Определением суда от 26.08.2015 срок конкурсного производства в отношении должника продлен до 26.11.2015.

Ховалыг Чингиз Чечек-оолович зарегистрирован Межрайонной ИФНС России № 1 по Республике Тыва в качестве индивидуального предпринимателя 03.12.2014, имеет ОГРНИП-314171907100026, ИНН-170112815070.

Как следует из материалов дела, 01.05.2014 между ЗАО «Тыва-Турист», в лице конкурсного управляющего Харитонова В.Н. (Арендодатель) и предпринимателем Ховалыгом Ч.Ч. (Арендатор) заключен договор аренды недвижимого имущества № 1 (далее - договор № 1), предметом является передача арендодателем арендатору в аренду нежилых помещений в количестве 24 единицы, общей площадью 595,6 кв.м, кадастровый номер 17:18:0105011:848, находящиеся на первом этаже в трехэтажном здании, по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Кочетова, д.1 помещения № 4-13а, 16-18, 21, 24, 25, 29-31, 33Б, 34Б.

Помещения являются собственностью Арендодателя на основании Свидетельства о государственной регистрации права в Управлении Росреестра по Республике Тыва серии 17-АВ № 238551 от 02.04.2014, не находится в залоге и не под арестом.

Разделом 2 договора № 1 определены обязанности сторон.

Согласно п. 3.1. договора № 1 размер арендной платы составляет 250 000 руб. в месяц, оплата не позднее 20 числа следующего месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя или в кассу арендодателя наличными денежными средствами.

Срок действия договора № 1 определен сторонами в 6 месяцев от даты подписания договора (п. 4.1. договора № 1).

Арендная плата уплачивается арендатором на расчетный счет арендодателя до 5 числа месяца, следующего за расчетным (п. 3.5. договора № 1).

В соответствии с п. 5.4. договора № 1 сторонами предусмотрена ответственность арендатора в виде пени в размере 0,1% от неуплаченной суммы.

Актом приема-передачи от 07.05.2014 имущество передано арендатору.

Дополнительным соглашением от 24.03.2015 размер арендной платы с 01 марта 2015 года установлен в 200 000 руб. ежемесячно.

Уведомлением от 27.07.2015, полученным арендатором, арендодатель уведомил о прекращении действия договора № 1 с 28 июля 2015 года и наличии задолженности по арендной плате в размер 1 024 000 руб.

Ответчиком за период с 08.04.2014. по 08.07.2015 по приходным кассовым ордерам от 08.04.2014 № 1, от 20.05.2014 № 37, от 25.06.2014 № 40, от 23.07.2014 № 43, от 20.08.2014 № 15, от 10.09.2014 № 56, от 23.09.2014 № 58, от 14.10.2014 № 67, от 28.10.2014 № 69, от 03.11.2014 № 74, от 12.01.2015 № 1, от 28.01.2015 № 8, от 16.02.2015 № 13, от 25.02.2015 № 16, от 26.02.2015 № 19, от 27.02.2015 № 25, от 10.03.2015 № 27, от 13.03.2015 № 30, от 31.03.2015 № 37, от 08.04.2015 № 38, от 14.04.2015 № 42, от 08.05.2015 № 53, от 08.07.2015 № 68 уплачено арендной платы за период с мая 2014 года по февраль 2015 год в общей сумме 2 426 000 руб.

Ответчиком отзыв на исковое заявление не представлен.

Указывая на своевременное погашение задолженности в размере 1 048 193 руб. 55 коп., истец просит взыскать сумму задолженности, неустойку в размере 161 916 руб. 19 коп. в судебном порядке.

Изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в частности, из договоров и иных сделок.

Согласно пункту 1 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу,

уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

При квалификации спорных отношений, суд установил, что отношения сторон возникли из договора аренды, и регламентированы главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

В силу п. 1 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

При этом согласно п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Как видно из материалов дела и установлено судом, между ЗАО «Тыва-Турист», в лице конкурсного управляющего Харитонов В.Н. (Арендодатель) и предпринимателем Ховалыгом Ч.Ч. (Арендатор) был заключен договор аренды недвижимого имущества от 01.05.2014 № 1 (далее - договор № 1), предметом является передача арендодателем арендатору в аренду нежилых помещений в количестве 24 ед., общей площадью 595,6 кв.м, находящиеся на первом этаже в трехэтажном здании, кадастровый номер 17:18:0105011:848, по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Кочетова, д.1 пом. 4-13а, 16-18, 21, 24, 25, 29-31, 33Б, 34Б.

Указанные нежилые помещения приняты арендатором по акту приема-передачи от 07.05.2014 без каких-либо замечаний.

В соответствии со ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В договоре № 1 указан предмет договора, определены сроки исполнения обязательств, размер арендной платы. Срок действия договора определен сторонами в 6 месяцев от даты подписания. В соответствии с 4.2. договора № 1 действие договора пролонгировано неоднократно.

При таких обстоятельствах, суд в силу ст.ст. 432, 433, 607 Гражданского кодекса Российской Федерации признает договор заключенным.

В соответствии со ст. 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.

В соответствии с п. 3.1. договора № 1 размер арендной платы составляет 250 000 руб. в месяц. Арендная плата уплачивается арендатором не позднее 20 числа следующего месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя или в кассу арендодателя наличными денежными средствами. Дополнительным соглашением от 24.03.2015 размер арендной платы с 01 марта 2015 года установлен в 200 000 руб. ежемесячно.

Согласно ст. 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.

В обоснование исковых требований, истец представил в материалы дела копии приходных кассовых ордеров в общей сумме 2 426 000 руб., уведомление от 27.07.2015 о расторжении договора № 1, с требованием о погашении задолженности по арендной плате в размере 1 024 000 руб.

На основании ч.1 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Ответчиком отзыв на исковое заявление и контррасчет не представлен.

В соответствии с ч. 3.1. ст.70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Таким образом, требования истца о взыскании задолженности по арендной плате в размере 1 048 193 руб. 55 коп., с учетом внесенной платы в размере 2 426 000 руб. за период с мая 2014 года по 27 июля 2015 года, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Согласно пункту 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

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

В соответствии с п. 5.4. договора № 1 сторонами предусмотрена ответственность арендатора в виде пени в размере 0,1% от неуплаченной суммы.

Судом проверен представленный расчет пени, в соответствии с которым истцом обоснованно и в соответствии с условиями договора определены периоды просрочки исполнения денежного обязательства по договору и размер договорной пени. Исходя из произведенных расчетов, подлежащая уплате сумма пени по договору № 1 составляет 161 916 руб. 19 коп.

На основании вышеизложенного, арбитражный суд, оценив в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные доказательства, считает исковые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы истца по уплате государственной пошлины в

размере 25 101 руб., уплаченной при подаче искового заявления, подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь ст.ст.110, 167 – 171, 176 и 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Исковое заявление Закрытого акционерного общества «Тыва-Турист» удовлетворить.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Ховалыга Чингиза Чечек-ооловича (ОГРН-314171907100026, ИНН-170112815070) в пользу Закрытого акционерного общества «Тыва-Турист» задолженность по договору аренды недвижимого имущества от 01.05.2014 № 1 в размере 1 048 193 рублей 55 копеек, неустойку в размере 161 916 рублей 19 копеек, расходы на уплату госпошлины в размере 25 101 рубля, всего в общей сумме 1 235 210 рублей 74 копейки.

Исполнительный лист выдать взыскателю.

Решение может быть обжаловано в Третий арбитражный апелляционный суд не позднее месяца со дня его принятия, а также после рассмотрения в апелляционной инстанции в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу путем подачи апелляционной или кассационной жалобы через Арбитражный суд Республики Тыва.

Судья

В.А. Ажи