В Арбитражный суд Омской области

Истец: Индивидуальный предприниматель А.
Местонахождение: г. Омск, ул. \_\_\_\_, д. \_\_ ИНН \_\_\_, ОГРНИП \_\_\_

Ответчик: Индивидуальный предприниматель Д.
г. Омск, ул. \_\_\_\_, д. \_\_ ИНН \_\_

Цена иска: 69026,27 рублей

**Исковое заявление
о взыскании задолженности по арендной плате**

"\_\_" 09.2010 г. между мной – Индивидуальным предпринимателем А. (арендодатель) и Д. (арендатор) был заключен договор аренды нежилого помещений № \_\_.

Согласно пункту 1.1. указанного договора аренды арендодатель передает, а арендодатель принимает во временное пользование нежилые помещения комнаты № \_\_ (1 этаж), № \_\_ (2 этаж) на поэтажном плане по адресу: г. Омск, ул. \_\_\_\_, д. \_\_, общей площадью 100,2 кв.м.

В соответствии с п. 1.2. Договора, договор аренды заключен на срок с "\_\_" 09.2010 г. по "\_\_" 07.2011 г.

Согласно п. 2.1. указанного договора тариф арендной платы составил 250 руб./кв.м. Арендная плата за всю арендуемую площадь составила 25050 (двадцать пять тысяч пятьдесят) рублей в месяц. При этом арендная плата не включает в себя стоимость коммунальных услуг (электроэнергия, отопление, вода, оплата за телефон, Интернет). НДС указанная плата не облагается.

В силу п. 2.2. договора аренды периодом оплаты является предстоящий календарный месяц (с 1-го по последний день месяца). Арендная плата уплачивается не позднее 01 числа месяца аренды.

В соответствии с п. 2.3. указанного договора, первый арендный платеж арендатор производит "\_\_" августа 2010г.

В силу п. 2.6. указанного договора арендную плату арендатор уплачивает безналичным платежом или в кассу арендодателя на основании счета арендодателя. Если до указанной в п 2.2. договора аренды даты платежа арендатор не получил счет от арендодателя, то арендатор производит арендный платеж на основании данного договора. Отсутствие счета не является основанием неоплаты аренды.

Кроме того, п. 2.7. указанного договора аренды установлено, что помимо арендной платы Арендатор участвует в оплате коммунальных платежей и за используемые телефоны, путем оплаты счетов, выставленных арендодателем. Оплата по этим счетам производится арендатором в течение 5 дней с момента получения соответствующих счетов. Установлено также, что арендатор оплачивает, в том числе, тепловую энергию пропорционально арендуемой площади.

В соответствии с п. 2.8. договора аренды в связи с тем, что фактические платежи поставщикам коммунальных услуг, предоставляемых арендатору, осуществляет арендодатель, сумма за коммунальные платежи подлежит налогообложению в размере 6%, которые дополнительно указываются в счете и оплачиваются арендатором.

Согласно ст. 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.

В соответствии с актом приема-передачи недвижимого имущества от "\_\_" 09.2010 г. истец передал арендатору нежилые помещения, являющиеся предметом договора аренды.

Согласно ч. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

В нарушение указанной нормы, а также п.п. 2.1 – 2.4. договора аренды, ответчик нарушил свою обязанность по внесению арендной платы.

С начала действия договора аренды - "\_\_" 09.2010 г. ответчик внес в кассу оплату в размере:

* 25 000 руб. по приходному кассовому ордеру № \_\_ от "\_\_" 08.2010г. за сентябрь 2010г.;
* 50 руб. по приходному кассовому ордеру № \_\_ от "\_\_" 10.2010г. доплата за сентябрь 2010г.;
* 519,67 руб. по приходному кассовому ордеру № \_\_ от "\_\_" 10.2010г. за ком. услуги за сентябрь 2010г.

Таким образом, ответчиком была оплачена арендная плата и коммунальные услуги только за сентябрь 2010г.

"\_\_" 10.2010г. ответчик написал заявление с просьбой расторгнуть договор аренды нежилых помещений.

Согласно п. 5.5. договора аренды, договор может быть расторгнут досрочно по инициативе арендатора при условии письменного предупреждения об этом Арендодателя за 60 дней.

Таким образом, срок действия договора аренды № 196-85-Х истекает по истечении двух месяцев с момента получения Арендодателем заявления ответчика о расторжении договора, т.е. "\_\_" 12.2010г.

Оплата арендных платежей и расходов на коммунальные услуги должна быть произведена ответчиком за период до 12.12.2010.

Задолженность по арендной плате, подлежащая взысканию с ответчика, составила на 12.12.2010 г. 59796,72 рублей (пятьдесят девять тысяч семьсот девяносто шесть рублей 72 копейки).

За период действия договора арендатор должен был оплатить расходы на тепловую энергию в размере:

* за сентябрь 2010г. – 342,85 руб.;
* за октябрь 2010г. – 2751,58 руб.;
* за ноябрь 2010г. – 4465,83 руб.;
* за декабрь 2010г. (с 01.12. по 11.12.) – 2 188,96 руб.

Всего: оплата за тепловую энергию должна быть произведена в размере 9 749,22 руб. (девять тысяч семьсот сорок девять рублей 22 коп.).

Из них ответчиком оплачено только 519,67 руб.

Задолженность арендатора за тепловую энергию составляет 9 229,55 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 606, 611, 614 ГК РФ, прошу суд:

1. Взыскать с Д. в пользу истца задолженность по арендной плате по договору аренды № \_\_ от "\_\_" 09.2010 г. в размере 60120 рублей (шестьдесят тысяч сто двадцать рублей).

2. Взыскать с Д. в пользу истца задолженность по оплате теплоэнергии в размере 9 229,55 рублей (девять тысяч двести двадцать девять рублей 55 копеек).

Приложение:

1. Копия договора аренды от "\_\_" \_\_\_\_ \_\_ г.;
2. Копия акт приема-передачи недвижимого имущества;
3. Копия поэтажного плана арендуемых помещений;
4. Расчет задолженности по арендной плате;
5. Расчет расходов на тепловую энергию на 2010 г.;
6. Копия соглашения № 2 к договору аренды;
7. Копия заявления о расторжении договора;
8. Копии приходных кассовых ордеров;
9. Копия уведомления от 07.10.2010г.;
10. Копия свидетельства о государственной регистрации права от "\_\_" \_\_\_\_ \_\_г.;
11. Копия свидетельства ОГРНИП А.;
12. Копия выписки из реестра индивидуальных предпринимателей;
13. Копия доверенности представителя;
14. Документ, подтверждающий оплату госпошлины;
15. Квитанция о направлении искового заявления и прилагаемых документов ответчику.

Представитель по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_ 2010 год