



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Курск, ул. К. Маркса, д. 25
<http://www.kursk.arbitr.ru>; e-mail: info@kursk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Курск

23 апреля 2014 года

Дело № А35-6788/2013

резолютивная часть решения объявлена 16 апреля 2014 г.

полный текст решения изготовлен 23 апреля 2014 г.

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Масютиной Н.С. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лукьянчиковой С.Н. рассмотрел в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Бахус +»

к закрытому акционерному обществу «Тандер» в лице Курского филиала

третье лицо: общество с ограниченной ответственностью «Эдем»
о взыскании 279 638 руб. 33 коп.

В судебном заседании приняли участие представители:

от истца: Егоров А.А. – по доверенности от 21.08.2013,

от ответчика: Винник О.Г. – по доверенности от 17.06.2013,

от третьего лица: не явилось, извещено надлежащим образом.

Общество с ограниченной ответственностью «Бахус +» (далее – ООО «Бахус +»), зарегистрированное в качестве юридического лица 01.11.2002, ОГРН 1024600948393, ИНН 4629048124, г. Курск, обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением, с учетом его уточнения, к закрытому акционерному обществу «Тандер» (далее – ЗАО «Тандер»),

зарегистрированному в качестве юридического лица 12.08.2002, ОГРН 1022301598549, ИНН 2310031475, г. Краснодар, в лице Курского филиала о взыскании задолженности по договору аренды недвижимого имущества № КурФ-4/285/09 от 01.07.2009 за период фактического пользования помещением с 07.03.2013 по 19.07.2013 в сумме 671 131 руб. 99 коп. и об обязанности ответчика возратить арендодателю обществу с ограниченной ответственностью «Бахус+» помещение по адресу: г. Курск, ул. Косухина, 32А, арендованное по договору аренды № КурФ-4/285/09 от 01.07.2009, и подписать акт возврата арендуемого помещения согласно приложению.

В ходе рассмотрения дела истец в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил иски требования и просил взыскать с ответчика задолженность по договору аренды недвижимого имущества № КурФ-4/285/09 от 01.07.2009 за период фактического пользования помещением с 07.03.2013 по 30.04.2013 в сумме 279 638 руб. 33 коп.

В качестве основания заявленных требований истец сослался на статьи 309, 310, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, пояснив, что после прекращения договора аренды (31.01.2013) ответчик продолжил пользоваться ранее арендованными помещениями, не возвратил их арендодателю и не вносил арендную плату. Кроме того, по мнению истца, ответчик не исполнил возложенную на арендатора пунктом 2.3.4. договора аренды обязанность произвести за свой счет текущий ремонт внутри арендуемых помещений, в связи с чем помещения были приведены в непригодное состояние.

Ответчик возражал против удовлетворения заявленных требований по основаниям, изложенным в отзывах на иск. В частности, ответчик сослался на то, что арендные отношения между истцом и ответчиком были прекращены 01.02.2013, и ООО «Бахус +» умышленно уклонялось от подписания акта приема-передачи недвижимого имущества.

Третье лицо (ООО «Эдем») в судебное заседание не явилось, о времени и месте слушания дела извещено надлежащим образом. До начала судебного заседания от третьего лица поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие его представителя.

Заявленное ходатайство удовлетворено судом.

В представленном ранее мнении по иску третье лицо полагало исковые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Дело рассмотрено в соответствии с частью 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие третьего лица, извещенного о времени и месте заседания надлежащим образом.

Изучив материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

01.07.2009 между ООО «Бахус +» (арендодатель) и ЗАО «Гандер» в лице Курского филиала (арендатор) заключен договор аренды недвижимого имущества № КурФ-4/285/09 (далее – договор).

В соответствии с пунктом 1.1. договора арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество: расположенные в двухэтажном нежилом здании литер Б, находящемся по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Косухина, 32-А, нежилые помещения на первом этаже - №№ 8, 11, 12, 29, часть нежилого помещения № 1 (общей площадью 71,4 м²) и на втором этаже – нежилые помещения № 1, 2, 3, 3а, 4, 5, 6, 2а, 2б, 2в, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (общей площадью 225,3 м²), всего общей площадью 296,7 м², согласно плану 1, 2 этажа (Приложения № 1, 2 настоящего договора).

Согласно пункту 1.4. договора объект договора аренды принадлежит арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 10.01.2002, акта приема-передачи от 15.01.2002 (свидетельство

о государственной регистрации права от 12.03.2002 серия 46-АВ № 074703).

Срок действия договора определяется с 01.07.2009 по 25.06.2010 (пункт 1.6. договора).

Вышеуказанное имущество в удовлетворительном состоянии передано арендодателем арендатору по акту приема-передачи от 01.07.2009.

В дальнейшем между сторонами были подписаны дополнительные соглашения к договору от 25.06.2010, 18.03.2011, 20.06.2011, 07.06.2012 о продлении срока действия договора аренды.

В соответствии с пунктом 3.1. договора размер арендной платы составляет 94 705 руб. 00 коп. без НДС в месяц.

Согласно пункту 2 дополнительного соглашения № 1 от 18.03.2011 размер арендной платы с 18.03.2011 составил 152 530 руб. в месяц.

28.12.2012 между сторонами подписано дополнительное соглашение № КурФ-4/285/09 о досрочном расторжении договора аренды с 31.01.2013 (том 1, л.д. 108).

В соответствии с пунктом 2.3.4. договора арендатор обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри арендуемых нежилых помещений.

В связи с указанным обстоятельством ООО «Бахус +» обратилось к ответчику с претензией о возмещении стоимости текущего ремонта нежилых помещений, находившихся в пользовании ответчика (том 1, л.д. 109).

Письмом № 219 от 25.02.2013 ЗАО «Тандер» гарантировало истцу проведение ремонтных работ в срок до 10.04.2013 (том 1, л.д. 110).

В связи с неисполнением ответчиком указанной обязанности ООО «Бахус +» повторно направило претензию с требованием приступить к осуществлению ремонтных работ и внести арендную плату за период фактического пользования помещением.

Гарантийным письмом № 270 от 16.04.2013 (том 2, л.д. 56) ЗАО «Тандер» в связи с изменением объемов выполняемых работ гарантировало проведение ремонтных работ в помещениях, арендуемых ЗАО «Тандер» по договору аренды от 01.07.2009 по адресу: г. Курск, ул. Косухина, 32а, на общую сумму 440 888 руб. 12 коп. в срок до 30.04.2013.

04.06.2013 ООО «Бахус +» вновь обратилось к ответчику с претензией с указанием замечаний к качеству выполненного ремонта и требованием назначить дату для приемки арендодателем отремонтированных нежилых помещений и подписания акта их возврата.

27.06.2013 ООО «Бахус +» направлено письмо с требованием явиться 01.07.2013 в 10 час. 30 мин. по адресу: г. Курск, ул. Косухина, 32а, для подписания акта приема-передачи помещения и дефектной ведомости объемов работ, а также оплатить арендную плату за время фактического пользования помещениями с 06.03.2013 по день возврата помещений по акту. Претензия оставлена ЗАО «Тандер» без ответа.

Ссылаясь на то, что ремонт в помещениях произведен не был, арендная плата уплачена только по 06.03.2013, а ответчик после прекращения договора аренды (31.01.2013) продолжал пользоваться ранее арендованными им помещениями и не возвратил их арендодателю, ООО «Бахус +» обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением о взыскании арендной платы за период фактического пользования нежилыми помещениями.

В ходе рассмотрения дела истец уточнил заявленные требования в связи с началом фактического пользования частью помещений новым арендатором – ООО «Эдем», и просил взыскать с ответчика задолженность по договору аренды недвижимого имущества № КурФ-4/285/09 от 01.07.2009 за период фактического пользования помещением с 07.03.2013 по 30.04.2013 в сумме 279 638 руб. 33 коп.

Исковые требования ООО «Бахус +» подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Оценив представленные доказательства, суд установил, что между сторонами был заключен договор аренды (статья 606 ГК РФ), по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (статья 614 ГК РФ).

В соответствии со статьей 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Согласно пункту 1 статьи 655 ГК РФ передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено

арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 статьи 655 ГК РФ.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 38 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю. В том случае, когда арендатор несвоевременно исполнил обязательство по возврату помещения, с него за все время просрочки подлежит взысканию арендная плата, установленная договором. Взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором.

Как следует из материалов дела, договор аренды недвижимого имущества № КурФ-4/285/09 от 01.07.2009 был прекращен 31.01.2013 (пункт 1 дополнительного соглашения № КурФ-4/285/09 от 28.12.2012).

Между тем, арендованные помещения не были возвращены арендодателю.

При этом суд учитывает, что договором именно на арендатора была возложена обязанность возвратить арендуемое помещение в исправном состоянии после окончания срока аренды, с учетом нормального износа (пункт 2.3.1. договора). Срок аренды, а также порядок возврата помещения, были установлены договором.

В соответствии с условиями договора (а также в силу пункта 1 статьи 655 ГК РФ) передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

По мнению ответчика, ООО «Бахус +» умышленно уклонялось от подписания акта приема-передачи недвижимого имущества от ЗАО «Тандер».

Изучив представленные сторонами документы, суд приходит к выводу о том, что каких-либо доказательств уклонения истца от приемки помещений материалы дела не содержат.

Ссылка ответчика на неоднократные обращения к ООО «Бахус +» о возврате помещений (том 2, л.д. 106-112), не может быть признана судом состоятельной по следующим основаниям.

Письмом от 28.02.2013 ЗАО «Тандер» уведомляло ООО «Бахус +» о возврате помещений 06.03.2013 в 10 час. 00 мин. Между тем, согласно уведомлению о вручении почтового отправления письмо было получено 02.04.2013 (том 2, л.д. 108). Кроме того, как пояснил истец, Елисеев А.Н., получивший указанное письмо, работником ООО «Бахус +» не является (справка от 21.02.2014 – том 2, л.д. 121).

Телеграмма, текст которой ответчиком не приводится, директору ООО «Бахус +» Панову А.В. вручена не была (том 2, л.д. 109).

Напротив, в материалы дела представлены претензии ООО «Бахус +», адресованные ответчику, с требованиями провести ремонт, возвратить арендованные помещения и оплатить фактическое пользование недвижимым имуществом (том 1, л.д. 109, 111-112, том 2, л.д. 22, 23).

Представленные ответчиком документы (договор на оказание охранных услуг № 17-охр от 01.01.2011, платежное поручение № 219 от 06.02.2013 об оплате охранных услуг, оказанных ООО Частное охранное предприятие «Троя Курск» за январь 2013 года, договор подряда на ремонт № КурФ/107/13 от 20.03.2013, акт выполненных работ от 30.04.2013, подписанный между ЗАО «Тандер» и ООО «Спецмонтаж» – том 2, л.д. 16-21, 24-28) не могут быть признаны достаточными доказательствами прекращения пользования ответчиком помещениями в спорный период.

Таким образом, ответчиком в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не предоставлено доказательств возврата арендованного помещения и уклонения истца от приемки имущества.

Кроме того, представленными в материалы дела копиями выписок ОАО «Курскпромбанк» (том 2, л.д. 42-55) подтверждается, что ЗАО «Тандер» перечислило на расчетный счет ООО «Бахус +» арендную плату в размере 152 300 руб. за февраль 2013 г. и арендную плату в размере 29 521 руб. 94 коп. за период аренды с 01.03.2013 по 06.03.2013. Произведенная ответчиком оплата также свидетельствует о том, что ответчик продолжил пользоваться арендованным помещением после расторжения договора аренды.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ответчик сослался на то, что начиная с 01.02.2013, ООО «Эдем» арендовало у ООО «Бахус +» помещения, а также в полном объеме производило арендные платежи согласно договору аренды нежилого помещения от 01.02.2013, акт приема-передачи от 01.02.2013 подписан сторонами (истцом и третьим лицом) без каких-либо замечаний о наличии препятствий в фактическом пользовании недвижимым имуществом. В силу чего, по мнению ответчика, заключение 01.02.2013 договора аренды ООО «Бахус +» с новым арендатором ООО «Эдем» и подписание 01.02.2013 акта приема-передачи свидетельствуют о прекращении арендных отношений между истцом и ответчиком 01.02.2013.

Ответчик сослался также на следующие обстоятельства. ООО «Бахус +» подписало с ООО «Эдем» 01.02.2013 договор аренды нежилого помещения и двухсторонний акт приема-передачи. В деловой переписке, направленной в адрес ЗАО «Тандер», со стороны истца отсутствует какое-либо указание о предоставлении ООО «Бахус +» третьему лицу в аренду спорного недвижимого имущества, при этом все направленные ООО «Бахус +» претензии в адрес ЗАО «Тандер» содержат

информацию о том, что истец лишен возможности заключить договор аренды с новыми арендаторами, так как ответчик не выполнил обязанности по проведению текущего ремонта. ООО «Бахус+», злоупотребляя своим правом как арендодатель (получая с 01.02.2013 арендную плату за одни и те же помещения одновременно от двух арендаторов и не подписывая акт приема-передачи недвижимого имущества с ответчиком), фактически обязало ЗАО «Тандер» в срок с 20.03.2013 по 30.04.2013 выполнить ремонтные работы для третьего лица, поскольку спорным договором аренды не предусмотрена обязанность ответчика произвести возврат помещений в состоянии осуществленного в них текущего ремонта, а также принимая во внимание обстоятельства, что акт приема-передачи между ООО «Бахус+» и ООО «Эдем» был подписан 01.02.2013 без каких-либо замечаний о наличии препятствий в фактическом пользовании недвижимым имуществом, истцом претензии с требованием выполнить ремонтные работы в период действия спорного договора аренды ни разу не направлялись ЗАО «Тандер» и стали поступать в адрес ответчика, начиная с 14.02.2013.

ЗАО «Тандер» полагает, что нахождение арендованного имущества у нового арендатора – ООО «Эдем», подтвержденное наличием в деле акта приема-передачи от 01.02.2013, свидетельствует об отсутствии арендного пользования со стороны предыдущего арендатора – ЗАО «Тандер», поэтому обязательственные отношения по спорному договору аренды следует считать прекратившимися в связи с передачей указанного в договоре имущества в фактическое владение нового арендатора. Таким образом, по мнению ответчика, ООО «Бахус +» допущено незаконное бездействие, выразившееся в неподписании акта приема-передачи спорного недвижимого имущества. Арендные отношения между истцом и ответчиком прекратились 01.02.2013.

Указанные возражения не могут быть признаны судом обоснованными ввиду следующего.

Представленными в материалы дела документами подтверждается, что 01.02.2013 между ООО «Бахус +» (арендодатель) и ООО «Эдем» (арендатор) заключен договор № 2 аренды нежилого помещения (том 2, л.д. 183-188), предметом которого являются нежилые помещения на первом этаже: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 11, 12, 24, 24а, 27, 29, общей площадью 168,5 м², расположенные по адресу: 305048, г. Курск, ул. Косухина, 32 А.

Срок действия договора № 2 от 01.02.2013 определен с 01.02.2013 по 01.02.2018 (пункт 1.2. договора).

Как пояснили истец и третье лицо, указанные помещения фактически были переданы ООО «Эдем» в июле 2013 года, договор аренды был заключен ранее фактической передачи помещений формально по инициативе ООО «Эдем», так как последнему необходим был долгосрочный договор аренды для лицензирования на продажу алкогольной продукции, получение которой занимает значительное время.

Кроме того, третье лицо пояснило суду, что после получения лицензии торговля не начала осуществляться сразу, поскольку в помещении проводился ремонт предыдущим арендатором (том 2, л.д. 198).

Имеющимися в материалах дела претензиями подтверждается, что спорные помещения не возвращались ответчиком арендодателю и, как следствие, не могли быть переданы новому арендатору – ООО «Эдем».

Довод ответчика о том, что ООО «Бахус +» обязало ЗАО «Тандер» в срок с 20.03.2013 по 30.04.2013 выполнить ремонтные работы для третьего лица, при условии, что договором аренды не предусмотрена обязанность ответчика произвести возврат помещений в состоянии осуществленного в них текущего ремонта, опровергается материалами дела.

Так, согласно пункту 2.3.4. договора аренды арендатор обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри арендуемых нежилых помещений.

20.03.2013 между ЗАО «Тандер» (заказчик) и ООО «Спецмонтаж» (подрядчик) заключен договор подряда на ремонт № КурФ-107/13,

объектом которого является помещение магазина по адресу: г. Курск, ул. Косухина, 32а.

30.04.2014 между ЗАО «Тандер» и ООО «Спецмонтаж» подписан акт выполненных работ в помещениях, ранее арендованных ответчиком.

Таким образом, материалами дела подтверждается фактическое использование ответчиком спорных помещений до 30.04.2014.

Кроме того, в судебном заседании 16.04.2014 на уточняющий вопрос суда представитель ответчика также подтвердил, что ремонт проводился им в спорных помещениях с 20.03.2014 по 30.04.2014.

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что ЗАО «Тандер» продолжало пользоваться помещением, так как осуществляло в нем ремонт, до 30.04.2014.

Согласно представленному расчету истец просит взыскать с ответчика задолженность за период с 07.03.2013 (с учетом оплаты по договору до 06.03.2013) по 30.04.2013 (дата подписания акта выполненных работ) в сумме 279 638 руб. 33 коп. Расчет проверен судом и признан обоснованным.

Ответчик произведенный истцом расчет не оспорил, контррасчета не представил.

Таким образом, факт несвоевременного исполнения ответчиком обязательства по возврату помещения, наличие задолженности по внесению арендной платы в сумме 279 638 руб. 33 коп. подтверждаются материалами дела. Доказательства, свидетельствующие об оплате задолженности, в материалы дела ответчиком не представлены.

Исходя из изложенного, заявленные исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме. Расходы по уплате государственной пошлины подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь статьями 17, 27, 28, 70, 71, 102, 110, 112, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Бахус +» удовлетворить.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Тандер» в лице Курского филиала в пользу общества с ограниченной ответственностью «Бахус +» задолженность в сумме 279 638 руб. 33 коп. и расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 842 руб. 76 коп., а всего 286 481 руб. 09 коп.

Выдать обществу с ограниченной ответственностью «Бахус +» справку на возврат из федерального бюджета государственной пошлины в сумме 9 579 руб. 91 коп.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в апелляционную инстанцию в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в г. Воронеже через Арбитражный суд Курской области, в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу – в кассационную инстанцию в Федеральный арбитражный суд Центрального округа в г. Калуге при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Н.С. Масютина