



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

300041, г. Тула, Красноармейский проспект, д.5

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Тула

Дело № A68-2253/12

«14» августа 2012г. – дата объявления резолютивной части решения

«28» августа 2012г. – дата изготовления решения в полном объеме

*Арбитражный суд Тульской области*

*в составе:*

*судьи* Егураевой Н.В.,

*при ведении протокола секретарем судебного заседания* Гулимовой Г.Н.

*рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению* общества с ограниченной ответственностью «Тульский Электромеханический завод» (ИНН 7107088113, ОГРН 1057101145782)

к закрытому акционерному обществу «Энерго Сталь» (ИНН 7103506257, ОГРН 1097154016596),

*третье лицо:* открытое акционерное общество «Хозрасчетный строительный участок»

о взыскании 2 600 000 руб. долга по договору субаренды недвижимого имущества, 2 600 000 руб. неустойки по договору субаренды, 594 871 руб. 65 коп. долга за электроэнергию и коммунальные услуги, 594 772 руб. 26 коп. неустойки за прострочку оплаты электроэнергии и коммунальных услуг, 1 300 000 руб. штрафа, 1 701 299 руб. 23 коп. убытков,

*при участии в заседании:*

от истца: Колесникова А.В. - представителя по доверенности,

от ответчика: Калацкого Б.В. - представителя по доверенности, директора Агафонова Д.А. – по паспорту до перерыва,

от третьего лица: Смирнова Д.В. – представителя по доверенности, свидетеля Уточкина А.В. – по паспорту (до перерыва).

Общество с ограниченной ответственностью «Тульский Электромеханический завод» (далее – ООО «ТЭМЗ») обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением, уточненным в порядке ст.49 АПК РФ, к закрытому акционерному обществу «Энерго Сталь» (далее – ЗАО «Энерго Сталь») о взыскании 2 600 000 руб. долга по внесению арендной платы по договору субаренды недвижимого имущества, 2 600 000 руб. неустойки за нарушение сроков оплаты аренды, 594 871 руб. 65 коп. долга за электроэнергию и коммунальные услуги, 594 772 руб. 26 коп. неустойки за нарушение сроков оплаты электроэнергии и коммунальных услуг, 1 300 000 руб. штрафа за нарушение срока передачи помещения и 1 701 299 руб. 23 коп. убытков в виде реального ущерба.

Представитель истца в судебном заседании доводы, изложенные в исковом заявлении, и предъявленные требования поддержал в полном объеме.

Ответчик возражает против удовлетворения исковых требований полностью по основаниям, указанным в отзыве, считает, что истец не имеет права предъявлять заявленные требования, поскольку истец своими действиями подтверждал прекращение договора субаренды, в том числе возвращая арендные платежи, третье лицо, как собственник недвижимого имущества, отказалось принимать данное имущество, так как договор прекратил свое действия основания для применения договорных санкций отсутствуют, кроме того, истец не подтвердил даты вручения счетов на оплату электроэнергии ответчику, а срок оплаты электроэнергии и коммунальных платежей договором не установлен; полагает, что отсутствует состав правонарушения, в связи с чем требование о взыскании убытков не может быть удовлетворено, кроме того, несмотря на назначение арбитражным судом экспертизы, истец в ходе судебного разбирательства произвел ремонтные работы в спорном помещении, уничтожив тем самым доказательство по делу.

Третье лицо полностью поддерживает позицию истца, подтверждает, что договор аренды во время действия договора субаренды не расторгался.

Оценив представленные доказательства, выслушав доводы представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд

*У с т а н о в и л:*

По договору аренды недвижимости от 1 декабря 2010г. ОАО «Хозрасчетный строительный участок» (арендодатель) предоставил ООО «ТЭМЗ» (арендатору) во временное владение и пользование земельные участки, общей площадью 10 891 кв.м. и 0,55 га, расположенные по адресу: г. Тула, ул. Железнодорожная, д.48, и нежилое здание (цех по ремонту оборудования), находящееся по указанному адресу, литер М, общей площадью 3 749,1 кв.м.

В силу п.1.3 договора арендодатель предоставляет свое согласие на сдачу недвижимости в субаренду, предоставление отдельного письменного согласия в дальнейшем не требуется.

Договор заключен сроком на 11 месяцев и автоматически пролонгируется на неопределенный срок при отсутствии заявлений сторон о намерении прекратить договорные отношения (п.п.6.1, 6.2 договора).

1 января 2011г. между ООО «ТЭМЗ» (арендатором) и ЗАО «Энерго Сталь» (субарендатором) заключен договор субаренды нежилого помещения № 05 А, согласно которому истец передал ответчику в субаренду для производственных целей вышеуказанные нежилые помещения, общей площадью 3 749,1 кв.м., и два земельных участка - под зданием цеха и прилегающего к зданию цеха (кадастровые номера 71:30:010607:45 и 71:30:010607:46).

Договор заключен на срок до 30.12.2011.

По акту приема-передачи от 01.01.2011 имущество было передано ответчику, техническое состояние нежилого помещения согласно акту удовлетворительное и позволяет использовать его в целях, предусмотренных договором аренды.

На основании п.5.1 договора субарендная плата установлена в размере 650 000 руб., в т.ч. НДС, оплата производится путем перечисления на расчетный счет арендатора не позднее 25 числа, предшествующего расчетному периоду (п.5.1.2 договора).

В дополнительном соглашении от 01.01.2011 к договору субаренды стороны согласно п.5.1.1 предусмотрели размер компенсации расходов по теплоснабжению на отопительный период в 2011 году, счет за отопление надлежало выставить в размере соответственно занимаемой площади.

Одновременно 1 января 2011г. стороны заключили договор о возмещении затрат электроэнергии № 05/1СА.

Согласно п.2.2.1, п.3.2, 3.7 договора № 05/1 СА ответчик (потребитель электроэнергии) обязался оплачивать потреблённую электроэнергию и стоимость технического обслуживания в размере 20% от тарифа на электроэнергию в течение 3 дней со дня получения счета-фактуры, оплата за электроэнергию производится согласно платежным требованиям, выставленным истцом (поставщиком) до 25 числа месяца, предшествующего расчётному.

Поскольку ответчик не передал арендуемое имущество истцу, не внес арендную плату за все время пользования имуществом, истец настаивает на взыскании 2 600 000 руб.

за период с декабря 2011г. по март 2012г. и неустойку по состоянию на 19.04.2012 (расчет – л.д.74 т.3), размер которой истец уменьшил до 2 600 000 руб.

Электроэнергию, коммунальные услуги и теплоснабжение ответчик не оплачивал, начиная с октября 2011г. по январь 2012г. (в том числе часть долг в сумме 9 351 руб. 47 коп. за сентябрь, расчет - л.д.78 т.3) в результате чего за ним образовалась задолженность в размере 594 871 руб. 65 коп., на которую истец начислил неустойку в сумме 594 772 руб. 26 коп.

Пунктами 7.5, 7.6 договора субаренды предусмотрено, в случае прекращения настоящего договора субарендатор обязан передать помещение по акту приема-передачи арендатору свободным от своего имущества и имущества третьих лиц, оплатить арендатору субарендную плату и оплатить услуги, указанные в п.п. «к» п.3.1 настоящего договора в течение пяти дней с момента прекращения договора. В случае нарушения срока передачи помещения более чем на 10 дней по вине субарендатора, последний уплачивает арендную плату за фактическое время пребывания в арендуемом помещении и иные платежи в соответствии с п.п. «к» п.3.1 договора, и уплатить арендатору неустойку в двукратном размере ежемесячной арендной платы, то есть 1 300 000 руб.

В протоколе осмотра и исследования доказательств от 08.11.2011, составленном нотариусом в присутствии представителей участвующих в деле лиц, установлено, что по земельному участку, площадью 10 891 кв.м., проходит забор, ворота закрыты на замок с цепью, в арендуемом помещении несколько единиц оборудования смонтированы непосредственно на бетонных фундаментах, при этом частично нарушена стяжка пола.

Поскольку ответчик после прекращения договора не передавал истцу помещения, ООО «ТЭМЗ» телеграммами уведило ЗАО «Энерго Сталь» о том, что 31.01.2012 в 11 часов 15 минут будет произведено нотариальное досудебное обеспечение доказательств занимаемого помещения и земельных участков.

Ответчик не явился.

31.01.2012 истец и нотариус, установили, что ответчик помещение освободил, как следует из протокола осмотра и исследования доказательств, нарушена целостность бетонной стяжки пола, демонтировано оборудование электрораспределительных щитов, произведена фотографическая съемка повреждений.

Постановлением нотариуса была назначена экспертиза на предмет определения размера ущерба, нанесенного имуществу, проведение которой поручено эксперту ТТПШ Гиньковскому Д.В.

Заключением эксперта от 10.02.2012 установлены дефекты пола на площади 3 749,10 кв.м., возникшие в процессе его арендной эксплуатации, стоимость ремонтно-восстановительных работ согласно смете составила 1 701 299 руб. 23 коп.

В мае 2012г., в ходе судебного разбирательства подрядная организация ООО «РСК» по заказу ООО «ТЭМЗ» выполнила ремонтные работы на основании смет, которые в размере 1 701 299 руб. 23 коп. были оплачены истцом, в результате чего последний настаивает на возмещении ему реального ущерба.

Суд считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

На основании ст.606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор в силу п.1 ст.614 Гражданского кодекса обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии с п.п.1 и 2 ст.610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Согласно ст.622 Гражданского кодекса арендатор, несвоевременно возвративший имущество, обязан внести арендную плату за все время просрочки. Тем самым в силу закона 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.

Указанная правовая позиция изложена в пункте 38 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Ответчик в отзыве указывал, что освободил помещения 22.01.2012, свидетель пояснял, что в срок до 10.01.2012 оборудование было вывезено, представленные путевые листы датированы началом января 2012, директор в заседании ссылался, что неоднократно предлагал истцу принять помещения, однако доказательств в материалы дела представлено не было.

Телеграммой ответчик предлагал истцу прибыть для передачи производственных помещений 03.02.2012. На предложение суда, подтвердить, что ответчик обеспечил явку представителя, доказательств не представлено. Однако в материалах дела имеется письмо ТТПП, о том, что эксперты 03.02.2012 проводили экспертизу на предмет оценки ущерба с 10-00 до 12-00 в помещении по ул. Железнодорожная, д.48.

Истец пояснил, что в это время находился в спорном помещении, ответчик не

явился.

Суд полагает, что требование о взыскании долга подлежит удовлетворению в размере 1 300 000 руб. за период декабрь-январь, поскольку истец подтверждает, что 31.01.2012 ответчик фактически не занимал помещения, двери были открыты.

Довод ответчика о том, что из действий истца следовало, что договор субаренды прекратил действие, судом отклоняется, поскольку после предупреждения в сентябре 2011г. ООО «ТЭМЗ» о прекращении договора аренды, других уведомлений ответчик не получал.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, ответчику в ноябре в другом судебном процессе было известно о действии договора аренды.

Частичному удовлетворению подлежит и требование о взыскании неустойки на основании пункта 6.2 договора в размере 1% от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки.

Судом выполнен перерасчет, согласно которому размер процентов составляет 279 700 руб.: 58 500 руб. за 9 дней в связи с нарушением срока оплаты в феврале 2011г. и 221 000 руб. за период с 26.11.2011 по 29.12.2012.

Ответчик о применении судом положений ст.333 ГК РФ не заявлял, контррасчет не представил.

Поскольку договор субаренды действовал до 30.12.2011, основания для применения договорной неустойки с указанной даты отсутствуют.

Доводы о том, что ответчик не потреблял электроэнергию, поставляемую истцом, суд отклоняет, поскольку такие доказательства отсутствуют, потребление энергии от другого поставщика такую возможность не исключают, доказательств, что истец не поставлял энергию, не оказывал услуги по техническому обслуживанию отсутствуют, равно как и по теплоснабжению не представлено. Заявок на основании п.3.5 договора ответчик истцу не подавал.

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 и возражений.

Как пояснил свидетель, в штате ответчика отсутствует электрик, который бы имел доступ к приборам учета истца.

Кроме того, в материалы дела представлены доказательства несения истцом таких расходов, в том числе платежные поручения, и на основании ст.309, 310 ГК РФ они должны быть возмещены, следовательно, требование о взыскании задолженности по оплате электроэнергии, техобслуживания и теплоснабжения на основании представленных

за период сентябрь 2011г. – январь 2012г. актов об оказании услуг и счетов-фактур подлежит удовлетворению в размере 594 871 руб. 65 коп. в силу пунктов 3.2, 3.5 договора на возмещение затрат электроэнергии.

Требование о взыскании договорной неустойки в этой части не подлежит удовлетворению, поскольку сроки по возмещению расходов по теплоснабжению договором субаренды не предусмотрены, а в нарушение п.3.8 договора о возмещении затрат электроэнергии истец не представил доказательств получения потребителем счетов-фактур в период действия договора.

Поскольку ответчик надлежащим образом не исполнил обязательство по возврату помещения, с него на основании п.7.6 договора подлежит взысканию неустойка в сумме 1 300 000 руб.

В силу п.2.2 «в» договора субаренды арендатор имеет право требовать от субарендатора возмещения ущерба, нанесенного помещениям в результате деяния (действия или бездействия) субарендатора, его сотрудников, клиентов или посетителей, даже если ущерб возник не по вине субарендатора, кроме случае непреодолимой силы.

Помещения были приняты ответчиком в удовлетворительном состоянии, что подтверждается актом приема-передачи от 01.01.2011.

Монтаж оборудования непосредственно на бетонных фундаментах свидетельствует из протокола осмотра от 01.11.2011.

Помещение по акту ответчик истцу не возвратил. 31.01.2012 истец обнаружил, что помещение открыто.

Согласно ст.15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии со ст.393 Гражданского кодекса РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Как следует из вышеизложенного, ненадлежащее исполнение обязательств ответчиком установлено, равно как и подтверждены материалами дела размер причиненного ущерба и факт оплаты ремонтных работ 02.05.2012 стоимостью 1 701 299 руб. 23 коп., что является реальным ущербом ООО «ТЭМЗ».

Данное требование подтверждено документально и подлежит удовлетворению ввиду его обоснованности на основании статей 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, убытки в размере 1 701 299 руб. 23 коп. следует взыскать с ответчика в пользу истца.

На основании ч.1 ст.110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины следует отнести на стороны пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, возместив истцу за счет ответчика 38 554 руб. 45 коп.; государственная пошлина в размере 6 615 руб. 28 коп. подлежит возврату истцу из федерального бюджета в силу подп.3 п.1 ст.333.22, подп.1 п.1 ст.333.40 НК РФ в связи с уменьшением размера исковых требований.

Руководствуясь ст.ст.104, 110, 167 – 171, 176, 180, 181, 318 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

*Р Е Ш И Л:*

Исковые требования ООО «Тульский Электромеханический завод» удовлетворить частично.

Взыскать с ЗАО «Энерго Сталь» в пользу ООО «Тульский Электромеханический завод» 1 894 871 руб. 65 коп. долга, 1 579 500 руб. неустойки и 1 701 299 руб. 23 коп. убытков, всего 5 175 670 руб. 88 коп. и 38 554 руб. 45 коп. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части требования отказать с отнесением расходов по уплате государственной пошлины на истца.

Возвратить ООО «Тульский Электромеханический завод» из федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 615 руб.28 коп., перечисленную платежным поручением № 57 от 16.03.2012.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня изготовления его в полном объеме в Двадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи жалобы через Арбитражный суд Тульской области.

Судья

Н.В. Егураева