



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Тюмень

Дело № А27-18/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 06 апреля 2017 года.

Постановление изготовлено в полном объеме 07 апреля 2017 года.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего судьи	Шуйской С.И.,
судей	Севастьяновой М.А., Тихомирова В.В.,

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств видеоконференц-связи помощником судьи Ташкиновой О.А., рассмотрел кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ТрейдЦентр» (истца) на решение от 07.11.2016 Арбитражного суда Кемеровской области (судья Шикин Г.М.) и постановление от 03.02.2017 Седьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Сбитнев А.Ю., Колупаева Л.А., Скачкова О.А.) по делу № А27-18/2016 по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ТрейдЦентр» (654027, Кемеровская обл., г. Новокузнецк, ул. Невского, д. 6, ИНН 4253014900, ОГРН 1134253003466) к обществу с ограниченной ответственностью «Фактор» (117485, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 100А, ИНН 7728594673, ОГРН 5067746653508) о взыскании задолженности по арендной плате.

В судебном заседании посредством видеоконференц-связи при содействии Куйбышевского районного суда г. Новокузнецка Кемеровской

области (судья Мартынова Н.В.) приняли участие представители общества с ограниченной ответственностью «ТрейдЦентр» (истца) – Егоров П.А. и Забинов В.А. по доверенностям от 03.04.2017.

В судебном заседании в помещении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа участвовал представитель общества с ограниченной ответственностью «Фактор» (ответчика) – Крупко Р.С. по доверенности от 09.02.2017.

Суд установил:

общество с ограниченной ответственностью «ТрейдЦентр» (далее – ООО «ТрейдЦентр») обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области к обществу с ограниченной ответственностью «Фактор» (далее – ООО «Фактор») с исковым заявлением о взыскании 205 638 руб. 16 коп. неустойки за просрочку внесения арендных платежей в период с 18.01.2015 по 26.11.2015, а также 923 923 руб. расходов на восстановление помещений и 20 000 руб. расходов, связанных с оплатой услуг экспертов.

Исковые требования со ссылкой на статьи 309, 310, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по краткосрочному договору субаренды нежилого помещения от 06.06.2014 № 0606 (далее – договор субаренды).

Решением от 07.11.2016 Арбитражного суда Кемеровской области, оставленным без изменения постановлением 03.02.2017 Седьмого арбитражного апелляционного суда, производство по делу в части взыскания неустойки прекращено в связи с отказом истца от этих требований. В удовлетворении остальной части требований отказано.

В кассационной жалобе ООО «ТрейдЦентр» просит отменить вынесенные судебные акты, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Податель жалобы не согласен с выводом судов, что им не представлены

доказательства, подтверждающие его расходы, связанные с восстановлением сданных в аренду помещений, так как эти обстоятельства подтверждаются экспертными заключениями и имеющимися в деле доказательствами.

Отзыв на кассационную жалобу ООО «Фактор» в установленном законом порядке не представило.

В судебном заседании представители ООО «ТрейдЦентр» поддержали позицию, изложенную в кассационной жалобе, а представитель ответчика возражал против удовлетворения жалобы, считая, что все доводы жалобы направлены на переоценку установленных по делу обстоятельств и исследованных судами доказательств.

Выслушав пояснения представителей сторон, изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке, предусмотренном статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), законность обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции не находит оснований для их отмены.

Судами установлено и усматривается из материалов дела, что в соответствии с заключенным между ООО «ТрейдЦентр» (арендатором) и ООО «Фактор» (субарендатором) договором субаренды арендатор по акту приема-передачи от 06.06.2014 передал в пользование субарендатора на 11 календарных месяцев со дня подписания нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания по адресу: Кемеровская область, город Новокузнецк, пр. Бардина, 3, общей площадью 373,7 м<sup>2</sup>, местоположение и границы помещений обозначены зеленым цветом на плане, являющемся приложением № 1 к настоящему договору (раздел договора «Термины и определения, используемые в договоре»).

По условиям пункта 6.3 договора субаренды субарендатор возвращает арендатору помещения с учетом нормального износа и элементов отделки, а также со всеми неотделимыми улучшениями.

Под неотделимыми улучшениями стороны в договоре субаренды

определили комплекс работ, осуществленных субарендатором с письменного разрешения арендатора, затрагивающий конструктивные элементы здания, в котором находятся помещения, несущие конструкции, перекрытия, системы инженерного оборудования здания.

К элементам отделки отнесены результаты работ субарендатора (если они были выполнены): перегородки, изменение элементов поверхности стен, пола и потолка помещений, двери, дверная фурнитура, электрические сети, входная группа, система вентиляции и кондиционирования (за исключением фанкойлов).

Согласно пункту 3.2 договора субаренды ежемесячный размер арендной платы включает в себя базовую часть арендной платы, исчисляемую из расчета 1 271 руб. 19 коп., кроме того, НДС в размере 228 руб. 81 коп., за 1 м<sup>2</sup> расчетной площади в месяц, и переменную часть, состоящую из стоимости потребляемой субарендатором (ответчиком) услуг по электроэнергии, холодного-, горячего водоснабжения, канализации, водоотведения, теплоснабжения, услуг связи.

Вступившим в законную силу решением от 11.08.2015 Арбитражного суда Кемеровской области по делу № А27-9218/2015 с ООО «Фактор» в пользу ООО «ТрейдЦентр» взыскана задолженность по арендной плате в размере 668 259 руб. 12 коп. за период с 06.06.2014 по 03.03.2015, государственная пошлина в размере 16 365 руб. Решение исполнено в принудительном порядке 27.11.2015.

Полагая, что ответчиком несвоевременно производилась оплата арендной платы, а также, что арендуемые помещения непригодны для дальнейшей эксплуатации, так как освещение полностью отсутствует, светильники демонтированы, стены в районе отопления не имеют решеток, истец предъявил в суд настоящий иск.

Отказывая в части удовлетворения требований о взыскании расходов на восстановление арендованных помещений, суды первой и апелляционной

инстанций исходили из недоказанности ООО «ТрейдЦентр» передачи ему ответчиком помещений в состоянии, непригодном для дальнейшей эксплуатации.

Выводы судов отвечают установленным по делу обстоятельствам дела и применимому к рассматриваемым правоотношениям законодательству.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с их условиями и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статьи 309, 310 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

В силу пункта 1 статьи 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Убытки подлежат взысканию по правилам статьи 15 ГК РФ, согласно которой лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права.

В силу пункта 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков

(пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

В пунктах 1, 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 (ред. от 07.02.2017) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Если иное не предусмотрено законом или договором, убытки подлежат возмещению в полном размере: в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом (статья 15, пункт 2 статьи 393 ГК РФ).

По смыслу статей 15 и 393 ГК РФ кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками. Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитору убытков, и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 ГК РФ).

При установлении причинной связи между нарушением обязательства и убытками необходимо учитывать, в частности то, к каким последствиям в обычных условиях гражданского оборота могло привести подобное нарушение. Если возникновение убытков, возмещения которых требует кредитор, является обычным последствием допущенного должником нарушения обязательства, то наличие причинной связи между нарушением и доказанными кредитorem убытками предполагается.

Таким образом, лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать ненадлежащее исполнение или неисполнение ответчиком обязательств, наличие и размер понесенных убытков, а также причинную связь между

ненадлежащим исполнением или неисполнением ответчиком обязательств ответчика и возникшими убытками.

По правилам части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В ходе разрешения спора определением от 27.06.2016 Арбитражного суда Кемеровской области по ходатайству истца в целях определения наличия неотделимых улучшений в сданных в субаренду нежилых помещениях назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «Симплекс» (далее – ООО «Симплекс»).

Согласно заключению ООО «Симплекс» от 27.07.2016 № 16-636СТЭ демонтированные светильники являются неотделимым улучшением, частью системы инженерного оборудования здания и элементами отделки в том смысле, как этот термин определен договором субаренды; демонтированные декоративные решетки на отопительных приборах не являются неотделимым улучшением и частью системы инженерного оборудования здания, а являются элементами отделки; светильники не являются частью электрической сети; монтаж декоративных решеток на отопительные приборы подразумевает изменение поверхности стен.

Исследовав и оценив в порядке статьи 71 АПК РФ данное экспертное заключение в совокупности с представленными сторонами в дело доказательствами, в том числе с Техническим исследованием отдельных улучшений арендованного имущества от 18.04.2016 № ТИ-04/16, составленным обществом с ограниченной ответственностью «Парадигма»; экспертным заключением общества с ограниченной ответственностью «Центральная лаборатория судебной экспертизы «Первый эксперт» от 22.08.2016; экспертным заключением автономной некоммерческой организации «Ассоциация независимых судебных экспертов» от 25.08.2016,

суды пришли к выводу о недоказанности ООО «ТрейдЦентр» существенного нарушения ответчиком договора субаренды и передачи ООО «Фактор» истцу спорных помещений в непригодном для дальнейшей эксплуатации виде (демонтаж светильников и декоративных решеток).

Кроме того, как установили суды, материалы дела не содержат доказательств передачи истцом ответчику в рамках договора субаренды спорных светильников, их количество, технические характеристики, не указана их стоимость, что позволило сделать вывод о недоказанности несения истцом убытков. В частности, в акте приема-передачи от 06.06.2014 отсутствует указание на передачу арендатором помещений субарендатору со светильниками и декоративными решетками на отопительных приборах.

Суды также установили, что в арендованных ответчиком помещениях 10.10.2015 состоялось официальное открытие магазина сети «Логос» в городе Новокузнецке по адресу: пр. Бардина, 3 (остановка «Железнодорожный вокзал»), о чем сообщается в новостях за 13.10.2015 на официальном сайте группы компаний «Логос» <http://www.logos-group.ru/news/10/452/> и что лишний раз подтверждает недоказанность истцом невозможность его использования в дальнейшем.

Учитывая, что ООО «ТрейдЦентр» не доказало совокупность условий, необходимых для взыскания убытков в виде расходов на восстановление помещений, а именно на восстановление осветительных приборов и декоративных решеток на отопительных приборах, истцу правомерно отказано судами первой и апелляционной инстанций в иске.

При этом судами дана оценка всем доводам, приведенным заявителем по рассматриваемым вопросам, в том числе указанным в кассационной жалобе, в которой он повторяет все то, на что ссылался ранее, и это отражено в принятых судебных актах.

Нарушений норм материального права и норм процессуального права, приведших к принятию неправильных судебных актов и влекущих их отмену



в любом случае, не выявлено. Кассационная жалоба не подлежит удовлетворению.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение от 07.11.2016 Арбитражного суда Кемеровской области и постановление от 03.02.2017 Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А27-18/2016 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

С.И. Шуйская

Судьи

М.А. Севастьянова

В.В. Тихомиров