



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-41547/2014-ГК

г. Москва
31 октября 2014 года октября 2014 года

Дело № А40-16062/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 22 октября 2014 года
Постановление изготовлено в полном объеме 31 октября 2014 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Панкратовой Н.И.
судей Кузнецовой Е.Е., Красновой С.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Далаковым А.М.
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
ЗАО ПФК "АЛЬТЕРНАТИВА"
на решение Арбитражного суда г. Москвы от «28» июля 2014г. по делу № А40-16062/2014,
принятое судьей Козловым В.Ф.,
по иску ЗАО ПФК "АЛЬТЕРНАТИВА" (ОГРН 1037739856978)
к ООО "ЯНДЕКС" (ОГРН 1027700229193) третье лицо: ОАО «ВНИИЭТО»
о взыскании,

при участии в судебном заседании:

от истца: Шнякин В.В. по доверенности от 07.05.2014 г.;

от ответчика: Гультаев А.В. по доверенности от 20.11.2012 г., Кучушев С.А. по доверенности от 20.11.2012 г.;

от третьего лица: Золотухин Е.В. по доверенности от 07.05.2014 г.;

У С Т А Н О В И Л:

ЗАО ПФК «Альтернатива» (далее- истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО «Яндекс» (далее- ответчик) о взыскании 13 234 501,29 руб. долга по арендной плате за октябрь и ноябрь 2013 г., 3 222 446,00 руб. неустойки по состоянию на 08 апреля 2014 г., 59 895,64 руб. расходов на оплату услуг эксперта, 8 271 169,62 руб. стоимости восстановительного ремонта (с учетом принятых судом уточнений исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

Требования истца мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору аренды от 01.11.2012 № 0204-ПФК/12А в части внесения арендной платы в сроки, оговоренные в договоре аренды, а также причинением вреда помещениям, в связи с чем истец вынужден был осуществлять восстановительный ремонт.

Решением Арбитражного суда города Москвы от «28» июля 2014г. по делу № А40-16062/2014, исковые требования оставлены без удовлетворения.

При этом, суд исходил из отсутствия со стороны ответчика нарушения обязательств по внесению арендной платы и что материалами дела подтверждено надлежащее исполнение ответчиком договора аренды.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, истец обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований в заявленном размере.

В обоснование жалобы истец указывает на то, что истец не уклонялся от приемки арендованного помещения, стоимость неотделимых улучшений истцом была зачтена в счет арендной платы за период действия первого договора аренды.

Представитель истца в судебном заседании поддержал доводы своей апелляционной жалобы по изложенным в ней основаниям, просил решение суда отменить и принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований в полном объеме с учетом заявленных уточнений исковых требований в сторону их увеличения.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения апелляционной жалобы, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения. Считает решение суда от «28» июля 2014г. по делу № А40-16062/2014, законным и обоснованным, принятым с правильным применением норм материального и процессуального права, доводы апелляционной жалобы – несостоятельными.

Представитель третьего лица поддержал в судебном заседании позицию истца.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены в порядке ст. ст. 266, 268, 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей сторон, апелляционный суд считает, что решение следует оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Как усматривается из материалов дела и правомерно установлено Арбитражным судом г.Москвы, между ОАО «ВНИИЭТО» (арендодатель) и ООО «Яндекс» (арендатор) был заключен договор от 01.03.2007 № ДА/2007/1, в соответствии с которым арендатору по акту приема-передачи передано во временное владение и пользование нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д. 29-33, стр. 13 для размещения серверной (центра обработки информации) и ее последующей эксплуатации на срок до 31 января 2008 г.

Дополнительным соглашением от 31.10.2012 № 6 стороны по инициативе арендодателя расторгли договор аренды с 31 октября 2012 г., арендатор обязался до 31 октября 2012 г. освободить помещения и передать арендодателю без возмещения стоимости конструкцию под кондиционеры на крыше здания, и в течение 10 дней после подписания соглашения произвести демонтаж и вывоз оборудования, кабельных линий, инженерных систем, в том числе систем доступа и видеонаблюдения, бесперебойного питания, освещения фасада здания, электропитания помещений, вентиляции и кондиционирования, компьютерную сеть, систему газового пожаротушения.

Арендодатель обязался возместить стоимость ремонтных работ, произведенных в течение срока действия договора с согласия арендодателя в размере 13 567 104,05 руб., которая по акту о зачете встречных однородных требований от 01.11.2012 была зачтена в счет задолженности арендатора по арендной плате на день расторжения договора.

31 октября 2012 г. подписан акт о возврате помещений и неотделимых улучшений – конструкции под кондиционеры на крыше здания.

1 ноября 2012 г. между ООО «Яндекс» (арендатор) и ЗАО ПФК «Альтернатива» (арендодатель) в отношении того же здания заключен договор № 0204-ПФК/12А для тех же целей сроком на 11 месяцев.

Помещения переданы арендатору по акту от 01.11.2012, однако в суде первой инстанции установлено что, фактически арендатор продолжил пользоваться имуществом, принятым им ранее по договору аренды от 01.03.2007 № ДА/2007/1.

9 июля 2013 г. арендодатель уведомил арендатора о намерении прекратить арендные отношения по окончании срока действия договора и просил организовать принятие помещений в последний день аренды 30 сентября 2013 г. (письмо от 09.07.2013 № 113726).

В суде первой инстанции установлено что, в августе 2013 г. арендатор приступил к демонтажу оборудования, однако 3 сентября 2013 г. получил письмо арендодателя (письмо от 03.09.2013 № 35/13) с просьбой приостановить демонтаж оборудования до 6 сентября 2013 г. в связи с предполагаемой покупкой новым арендатором принадлежащего арендатору оборудования, в связи с чем арендодатель перенес срок окончания аренды на 3 октября 2013 г. без начисления арендной платы и работы были приостановлены, а затем, ввиду отсутствия информации, 7 сентября 2013 г. арендатор возобновил демонтаж оборудования и завершил его к 30 сентября 2013 г.

Таким образом, 30 сентября 2013 г. сдача помещений не состоялась, поскольку представители арендодателя для приемки не явились.

Вместе с тем, по сообщению арендодателя, его представители прибыли на объект, однако «в связи с неявкой уполномоченного представителя арендатора для составления и подписания документов представителями арендодателя был составлен акт осмотра помещений с перечнем недостатков, выявленных в ходе визуального осмотра помещений».

10 октября 2013 г. арендатор направил арендодателю односторонний акт о состоянии помещений, акт сверки взаимных расчетов, комплект ключей (вручение 10 октября 2013 г. подтверждается письмом ООО «Курьер-Сервис от 14.10.2013).

Исходя из вышеизложенного, в отсутствие достижения соглашения сторон о дате возврата арендованного имущества, арендодатель обратился в Арбитражный суд г.Москвы с иском о взыскании долга по арендной плате за октябрь и ноябрь 2013 г. в сумме 13 234 501,29 руб., начисленной на основании п. 4.7 договора неустойки по состоянию на 8 апреля 2014 г. в сумме 3 222 446,00 руб., расходов на оплату услуг эксперта по осмотру помещений, составлению технического заключения в размере 59 895,64 руб., стоимости восстановительного ремонта в размере 8 271 169,62 руб.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

За пользование имуществом арендатор обязался в срок до 5 числа расчетного месяца оплачивать арендную плату в размере 8 млн. руб. в месяц, включая стоимость коммунального обслуживания, технического содержания и стоимость услуг по размещению технического оборудования арендатора вдоль границ здания в согласованных местах, а также оплачивать эксплуатационные расходы в размере 1 233 373,00 руб. в месяц.

Отказывая в удовлетворении исковых требований истца о взыскании арендной платы и неустойки за просрочку ее внесения, суд первой инстанции правомерно исходил из обстоятельств прекращения договорных отношений между сторонами, а также уклонения арендодателя принять помещения из арендного пользования до устранения обнаруженных в них повреждений.

При этом, суд правильно указал, что наличие недостатков в возвращаемом из арендного пользования имуществе не является основанием для отказа в его принятии.

Поскольку в данном случае кредитор не совершил необходимых действий по принятию помещений, несмотря на фиксацию состояния помещений и отсутствия в них имущества ответчика, и не подписал переданный ему 2 октября 2013 г. акт возврата, суд сделал обоснованный вывод, что в силу статьи 406 Гражданского кодекса ответчик не несет обязанности оплачивать арендную плату до подписания акта возврата.

Так как в силу статьи 614 Гражданского кодекса арендная плата вносится за пользование имуществом, а пользование имуществом после прекращения действия договора ответчиком не

осуществлялось, требование о взыскании долга по арендной плате и начисленной на него неустойки правомерно отклонены судом первой инстанции как необоснованные.

Истец в суде первой инстанции заявил требование о возмещении убытков на основании ст. 393 Гражданского кодекса 8 271 169 руб.62 коп. в виде стоимости восстановительного ремонта и 59 895 руб.64 коп. в виде расходов на оплату услуг эксперта по определению его размера.

Данное требование истцом обоснованно тем, что при досрочном расторжении договора аренды по инициативе арендодателя он возместил затраты арендатор на капитальный ремонт, проведя зачет встречных однородных требований.

Убытки определяются по правилам, предусмотренным ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

По смыслу ст. ст. 15, 393 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, обращающееся с иском о взыскании убытков, должно в совокупности доказать следующие обстоятельства: факт нарушения обязательства, наличие причинной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками, размер требуемых убытков и предпринятые меры для получения упущенной выгоды и сделанные с этой целью приготовления.

Судом первой инстанции на основании договора аренды от 01.03.2007 № ДА/2007/1 и передаточного акта установлено, что состояние передаваемого в аренду здания было существенно хуже его состояния на день прекращения договора субаренды, т.к. какая либо отделка помещений, поврежденная арендатором, отсутствовала вовсе.

При заключении договора стороны имели представление, что для использования здания в обусловленных договором целях требуется монтаж необходимых для функционирования здания инженерных систем: электроснабжения, вентиляции и кондиционирования, слаботочных коммуникаций.

Так, арендатор, с целью приспособления помещений для целей аренды, самостоятельно провел необходимые работы, хотя в силу ст. 611, п.1 ст. 616 Гражданского кодекса, такая обязанность лежит на арендодателе.

При досрочном расторжении договора аренды по инициативе арендодателя он возместил затраты арендатор на капитальный ремонт, проведя зачет встречных однородных требований, но поскольку эти действия были произведены не в рамках передачи неотделимых улучшений и возмещения их стоимости (п. 2 ст. 623 Гражданского кодекса), а в рамках возмещения арендатору стоимости капитального ремонта, проведенного в целях приведения здания в состояние, пригодное для передаче в аренду в соответствии с условиями договора аренды, т.е. в рамках оплаты исполненной арендатором обязанности арендодателя, предусмотренной ст. 611 Гражданского кодекса.

В дополнительном соглашении от 31.10.2012 № 6 стороны, произведя зачет стоимости произведенных в течение действия договора ремонтных работ, одновременного установили обязанность арендатора демонтировать инженерные системы, в т.ч. освещения фасада, электропитания помещений, вентиляции и кондиционирования, газового пожаротушения, а также демонтировать и вывезти оборудование арендатора.

Таким образом, арендодатель имел представление, что демонтаж системы вентиляции неизбежно приведет к повреждениям подвесного потолка, демонтаж оборудования серверной приведет к повреждению дверных проемов, демонтаж систем электропитания и слаботочных систем приведет к повреждению перегородок.

Поскольку ответчик принял в аренду конструкции здания в удовлетворительном состоянии, их же и возвратил с учетом нормального износа, а неотделимые улучшения

арендодателю не передавались, требования истца возместить стоимость ремонта помещений необоснованны и удовлетворению не подлежат. В связи с отсутствием оснований для возмещения убытков правомерно не удовлетворено требование о возмещении расходов по определению их размера.

Судебная коллегия установив отсутствие вины ответчика, недоказанность причинно-следственной связи между действиями ответчика и возникновением убытков, приходит к выводу об оставлении решения от 28.07.2014г. в указанной части без изменения.

Доводы апелляционной жалобы, о том, что истец не уклонялся от приемки арендованного помещения, судебной коллегией отклоняются, поскольку в материалах дела имеется двусторонняя переписка сторон, опровергающая указанные доводы истца.

Доводы апелляционной жалобы, о том, что неотделимые улучшения истцом были зачтены в счет арендной платы за период действия первого договора аренды, судебной коллегией отклоняется, поскольку в счет арендной платы за период действия первого договора аренды были включены расходы по ремонту помещения не в рамках передачи неотделимых улучшений и возмещения их стоимости (п. 2 ст. 623 Гражданского кодекса), а в рамках возмещения арендатору стоимости капитального ремонта, проведенного в целях приведения здания в состояние, пригодное для передаче в аренду в соответствии с условиями договора аренды, т.е. в рамках оплаты исполненной арендатором обязанности арендодателя, предусмотренной ст. 611 Гражданского кодекса.

Исходя из изложенного, судом первой инстанции дана надлежащая оценка обстоятельствам дела и у судебной коллегии не имеется оснований для их переоценки.

Выводы суда первой инстанции соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в нем доказательствам, нарушений норм материального и процессуального права судом не допущено, а потому апелляционная жалоба по изложенным в ней доводам удовлетворению не подлежит.

Расходы по госпошлине относятся на заявителя апелляционной жалобы согласно ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. ст. 176, 266-268, 271, п. 1 ст. 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПО С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от «28» июля 2014г. по делу № А40-16062/2014 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Н.И. Панкратова

Судьи:

Е.Е. Кузнецова

С.В. Краснова

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.