



ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
23 апреля 2021 года

Дело № А45-18142/2020

Резолютивная часть решения объявлена 20 апреля 2021 года
Решение в полном объеме изготовлено 23 апреля 2021 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Мартыновой М.И., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Коренковой Е.Ю., рассмотрев в судебном заседании дело по первоначальному иску общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-Строительная Компания» (630004, город Новосибирск, улица Ленина, дом 21/1, корпус 2, офис 404, ОГРН 1175476066831, ИНН 5402033252)

к закрытому акционерному обществу «ТРУД» (630004, город Новосибирск, проспект Димитрова, 1/1, ОГРН 1025403207026, ИНН 5407102630)

о взыскании 48 485 рублей 42 копеек,

по встречному иску закрытого акционерного общества «ТРУД» (630004, город Новосибирск, проспект Димитрова, 1/1, ОГРН 1025403207026, ИНН 5407102630),

к обществу с ограниченной ответственностью «Жилищно-Строительная Компания» (630004, город Новосибирск, улица Ленина, дом 21/1, корпус 2, офис 404, ОГРН 1175476066831, ИНН 5402033252),

о взыскании 10 062 рублей 36 копеек,

при участии представителей:

ООО «ЖСК»: Михневой Е.А., доверенность от 01.06.2020, паспорт;

ЗАО «ТРУД»: Фоменко А.С., доверенность № 10 от 08.04.2021, диплом № 256-ЮИ от 30.06.2007, паспорт;

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-Строительная Компания» (далее – ООО «ЖСК», истец по первоначальному иску) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с исковым заявлением, впоследствии уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к закрытому акционерному обществу «ТРУД» (далее – ЗАО «ТРУД», ответчик по первоначальному иску) о взыскании 46 949 рублей 75 копеек задолженности по обеспечительному взносу, 1 535 рублей 67 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами по договору аренды № 28М2Х48 от 17.07.2018.

ЗАО «ТРУД» в судебном заседании и письменным отзывом по делу отклонило требования ООО «ЖСК» как необоснованные и не подлежащие удовлетворению, ссылаясь на то, что сумма обеспечительного платежа была зачтена в счет стоимости восстановительного ремонта объекта аренды.

01.03.2021 в суд поступило встречное исковое заявление ЗАО «ТРУД» (истец по встречному иску) к ООО «ЖСК» (ответчик по встречному иску) о взыскании стоимости восстановительного ремонта объекта аренды в размере 10 062 рублей 36 копеек, а также почтовых расходов в размере 240 рублей 11 копеек.

ООО «ЖСК» в судебном заседании и письменным отзывом по делу отклонило требования ЗАО «ТРУД» как необоснованные и не подлежащие удовлетворению ввиду того, что ущерб помещению ООО «ЖСК» не нанесен, убытки ООО «ЖСК» также не были нанесены, более того, состояние арендуемого помещения, как указывает ответчик по встречному иску, было улучшено за счет его сил.

ЗАО «ТРУД» в судебном заседании заявлено ходатайство об отложении судебного разбирательства, с целью формирования своей правовой позиции, с учетом поступившего в материалы дела экспертного заключения, а также с целью возможного урегулирования спора мирным путем.

ООО «ЖСК» высказало свои возражения против удовлетворения заявленного ходатайства.

Суд, с учетом мнения истца по первоначальному иску, отказал в удовлетворении ходатайства ЗАО «ТРУД» об отложении судебного разбирательства. При постановке данного вывода судом учитывается следующее: отложение судебного разбирательства является правом, а не обязанностью суда, у ЗАО «ТРУД» было достаточно времени для формирования своей правовой позиции, в том числе с учетом поступившего 20.02.2021 в материалы дела экспертного заключения, в материалах дела достаточно доказательств для разрешения настоящего спора по существу. Также в ходе судебного заседания эксперт Шафиков Д.В. дал пояснения по выполненному экспертному заключению, ответил на вопросы сторон. Более того, по ходатайству ответчика по первоначальному иску судебное разбирательство откладывалось неоднократно.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы сторон, арбитражный суд находит требования истца по первоначальному иску подлежащими удовлетворению, а требования истца по встречному иску не подлежащими удовлетворению, ввиду нижеследующего.

По первоначальному иску.

Как следует из материалов дела, 17 июля 2018 года между ЗАО «ТРУД» (арендодатель) и ООО «ЖСК» (арендатор) был заключен договор №28М2Х48 аренды недвижимого имущества, по условиям которого ответчик обязуется предоставить истцу за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество для использования под офис.

Согласно пункту 5.2.2 договора арендатор обязан внести обеспечительный взнос в размере, указанном в Приложении №1 к

настоящему договору (42 000 рублей), в срок, установленный для оплаты первого взноса арендной платы (пункт 5.2.1 договора), если иное не указано в Приложении №1 к настоящему договору.

В соответствии с пунктом 5.2.2. договора в качестве обеспечения своих обязательств по данному договору 25 июля 2018 года ООО «ЖСК» был перечислен ЗАО «ТРУД» обеспечительный взнос в сумме 42 000 рублей (платежное поручение № 411 от 25.07.2018) и в сумме 5 600 рублей (платежное поручение № 446 от 26.06.2019).

25 апреля 2020 года стороны расторгли договор аренды, истец передал помещение по акту приема-передачи №2 от 25.04.2020.

По окончании срока договора аренды, со стороны ЗАО «ТРУД» в адрес ООО «ЖСК» было выставлено два платежа:

- справка-расчет от 30.04.2020 (начисление пени и штрафов за нарушение условий договора № 28М2Х48 от 17.07.2018) в размере 0, 06 рублей;

- счет № 34351/ЭЛ-28М2Х48 от 22.05.2020 (возмещение расходов по электроэнергии).

Денежные средства в размере 650 рублей 31 копейки правомерно удержаны из обеспечительного взноса.

Оставшаяся сумма обеспечительного взноса в размере 46 949 рублей 75 копеек так и не возвращена истцу.

Согласно пункту 1 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 1062 настоящего Кодекса, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем. При наступлении обстоятельств, предусмотренных

договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства.

В случае ненаступления в предусмотренный договором срок обстоятельств, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, или прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон (пункт 2 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота и иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По общему правилу только надлежащее исполнение прекращает обязательство (статья 408 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела следует, ООО «ЖСК» в полном объеме выполнило свои обязательства по условиям договора, однако ЗАО «ТРУД» в свою очередь не выполнило свои обязательства, связанные с возвратом обеспечительного взноса в общей сумме 46 949 рублей 75 копеек.

В соответствии с пунктом 3.2.5. договора после истечения срока действия договора, а также в случае его досрочного расторжения, и удовлетворения требований арендодателя за счет суммы обеспечительного взноса в соответствии с пунктом 3.1.4 настоящего договора арендодатель обязан возвратить арендатору остаток оплаченного обеспечительного взноса, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5.3 настоящего договора

Как установлено судом случаи, предусмотренные пунктами 3.1.4. и 5.3. договора не наступили. Таким образом, заявленные истцом требования по

первоначальному иску о возврате обеспечительного взноса в сумме 46 949 рублей 75 копеек являются обоснованными

Поскольку ЗАО «ТРУД» нарушены сроки исполнения денежного обязательства, истец предъявил требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

В соответствии с представленными расчетами истца, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 03.07.2020 по 07.04.2021 составляют 1 535 рублей 67 копеек.

Расчет процентов проверен судом, каких-либо неточностей и арифметических ошибок в них не установлено. Ответчик контррасчет суду не представил.

По встречному иску.

ЗАО «ТРУД», возражая против иска, и предъявляя встречный иск, сослалось на то, что у ООО «ЖСК» имеется перед истцом по встречному иску задолженность по стоимости восстановительного ремонта объекта аренды в размере 10 062 рублей 36 копеек.

Согласно доводам истца по встречному иску, 25.04.2020 при возврате ООО «ЖСК» помещения установлено, что помещению причинен ущерб по вине арендатора, что подтверждается дефектной ведомостью от 25.04.2020 к акту приема-передачи №2 от 25.04.2020, локальным сметным расчетом, составленным на основании дефектной ведомости, согласно которому, стоимость восстановительного ремонта составляет 57 135 рублей 60 копеек, в том числе НДС.

В соответствии с пунктом 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Согласно статье 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Истец по встречному иску полагает, что по условиям договора арендатор обязан оплатить сумму затрат, необходимую для восстановления помещения, учитывая, что в силу статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства недопустим.

Согласно доводам ЗАО «ТРУД», ущерб помещению причинен по вине ответчика, который не исполнил обязанность по поддержанию имущества в исправном состоянии.

По утверждению ответчика по встречному иску, помещение возвращено в улучшенном состоянии, нежели оно было принято в аренду.

По правилам статьи 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.

Согласно статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные сторонами доказательства, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения

встречных исковых требований ЗАО «ТРУД», при этом исходит из следующего.

К взысканию заявлены убытки в виде стоимости восстановительного ремонта, которые истец должен будет понести для приведения помещения в надлежащее состояние.

В соответствии со статьей 393 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 Кодекса. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было, - в день предъявления иска. Исходя из обстоятельств, суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие в день вынесения решения.

Размер ущерба истцом по встречному иску определен на основании дефектной ведомости от 25.04.2020 к акту приема-передачи №2 от 25.04.2020, локального сметного расчета, составленного на основании дефектной ведомости, согласно которому, стоимость восстановительного ремонта составляет 57 135 рублей 60 копеек, в том числе НДС.

Из дефектной ведомости от 25.04.2020 видно, что при осмотре спорного помещения выявлены следующие дефекты (недостатки): на направляющих подвесного потолка «Армстронг» по периметру помещения следы от краски, на стенах установлены без согласования отбойные декоративные доски на стену, 18 отверстий от саморезов, потертости.

При этом, в дефектной ведомости арендатором отражено его несогласие с дефектами, указанными в ведомости, рассматриваемыми истцом как

связанными с ненадлежащим исполнением ООО «ЖСК» договорного обязательства по поддержанию имущества в исправном состоянии.

В ходе судебного разбирательства ответчик по встречному иску неоднократно и последовательно заявлял о возврате помещения в улучшенном за его счет состоянии, в котором он получил его в аренду.

Суд не может не согласиться с обоснованными документально подтвержденными возражениями ООО «ЖСК» о непричастности к ущербу, взыскиваемому ЗАО «ТРУД».

Так, при подписании акта приема-передачи № 1 от 30.07.2018 было установлено, что помещение находится в удовлетворительном состоянии, пригодно для использования под офис, но, тем не менее, на стенах имелось порядка 55 отверстий от саморезов, имело место загрязнение обоев, многочисленные пятна. Данные обстоятельства были зафиксированы арендатором на листе 2 акта приема-передачи №1 от 30.07.2018, именно в таком виде указанный акт имеется и у ЗАО «ТРУД», которое представило на обозрение оригинал акта, и не оспаривало обстоятельства, содержащиеся в данном акте.

По согласованию с ЗАО «ТРУД» (заявка от 26.07.2018) силами и за счет ООО «ЖСК» были проведены работы по косметическому ремонту арендуемого помещения.

При передаче (возврате) нежилого помещения по акту приема-передачи от 25.04.2020 в офисе в стенах имелось меньшее количество отверстий от саморезов (18 шт.), стены находились в удовлетворительном состоянии, без пятен и загрязнений.

Ответчик по встречному иску указывает, что за счет ЗАО «ТРУД» арендуемое помещение было улучшено (произведен косметический ремонт) на сумму 23 000 рублей.

В ходе судебного разбирательства, по ходатайству ЗАО «ТРУД» была назначена судебная экспертиза с целью определения стоимости восстановительного ремонта помещения, расположенного по адресу: г.

Новосибирск, ул. Ленина, д.21/1, корпус 2 на 4 этаже, общей площадью 70кв.м.

Проведение экспертизы поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Новостройэксперт» (ОГРН 1185476004108) Шафикову Дмитрию Витальевичу.

Из представленного в материалы дела экспертного заключения № С.935.21 от 12.02.2021 следует, что стоимость работ и материалов, необходимых для проведения ремонтно-восстановительных работ составляет 21 469 рублей.

В ходе судебного заседания эксперт Шафиков Д.В. дал пояснения по выполненному экспертному заключению, а также ответил на вопросы ЗАО «ТРУД».

Оценивая заключение судебной экспертизы с учетом пояснений эксперта, и отсутствием иных возражений сторон по существу экспертного Заключения, суд принимает его в качестве надлежащего доказательства и приходит к выводу о его соответствии требованиям законодательства, статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

ООО «ЖСК» в подтверждение своих доводов были представлены фотографии спорного помещения, сделанные при возврате помещения ЗАО «ТРУД».

Давая оценку приведенным ответчиком по встречному иску обстоятельствам и доказательствам, суд находит их достоверными, взаимно дополняющими друг друга и объективно подтверждающими, что состояние спорного помещения при возврате из аренды не изменилось против состояния, в котором находилось помещение при сдаче его в аренду, более того, помещение было улучшено посредством ремонтных работ, произведенных ООО «ЖСК».

Таким образом, учитывая, что ущерб помещению ООО «ЖСК» не нанесен, убытки ЗАО «ТРУД» не нанесены, состояние арендуемого

помещения было улучшено за счет ООО «ЖСК», у суда отсутствуют основания для удовлетворения встречного иска.

При указанных обстоятельствах требования ООО «ЖСК» являются обоснованными и подлежащими удовлетворению, а встречные требования ЗАО «ТРУД» удовлетворению не подлежат.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины и по проведению судебной экспертизы подлежат распределению по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

первоначальный иск общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-Строительная Компания» удовлетворить.

Взыскать с закрытого акционерного общества «ТРУД» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-Строительная Компания» 46 949 рублей 75 копеек задолженности, 1 535 рублей 67 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, всего 48 485 рублей 42 копейки, 2 000 рублей судебных расходов по оплате государственной пошлины.

В удовлетворении встречного иска закрытого акционерного общества «ТРУД» отказать.

Перечислить денежную сумму в размере 25 000 рублей на счет общества с ограниченной ответственностью «Новостройэксперт», зачисленную на депозитный счет Арбитражного суда Новосибирской области на основании платежного поручения №1970 от 29.12.2020, за проведенную экспертизу по приложенным реквизитам, указанным в письме экспертного учреждения.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (город Томск).

Решение, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (город Тюмень) при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

М.И. Мартынова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 28.04.2020 3:43:29
Кому выдана Храмышкина Мария Ивановна