



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
23 марта 2017 года

Дело № А56-84249/2016

Резолютивная часть решения объявлена 22 марта 2017 года.
Полный текст решения изготовлен 23 марта 2017 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Варениковой А.О.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Ивановой Н.Н.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:
истец: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (адрес: Россия 191060, Санкт-Петербург, проезд Смольный д. 1 лит Б, ОГРН:);
ответчик: общество с ограниченной ответственностью «МП Эра» (адрес: Россия 197136, г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул БАРМАЛЕЕВА 7/АОГРН: 1027806886040);
третье лицо: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (адрес: Россия 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6-й подъезд, 3 и 4 этажи, ОГРН:)
о взыскании убытков и процентов за пользование чужими денежными средствами при участии
- от истца: Проволоцкий В.В. (доверенность от 29.12.2016),
- от ответчика: Дейнеко О.О. (доверенность от 22.06.2015),

у с т а н о в и л :

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – истец, Комитет) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «МП Эра»(далее - ответчик, Общество) о взыскании 3 307 280 руб. убытков и процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 10.05.2016 по дату вынесения решения.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее - третье лицо, ГУП ГУИОН).

Третье лицо, извещенное о месте и времени судебного разбирательства в соответствии с требованиями процессуального законодательства, представителя в арбитражный суд не направило, в связи с чем дело рассмотрено в его отсутствие.

В судебном заседании истец заявленные требования поддержал.

Ответчик возражал на иск, ссылаясь на то, что изначально помещение передавалось в ненадлежащем состоянии и его ремонт был выполнен силами Общества. При этом ответчик полагает, что Комитетом не учтен износ помещения.

Заслушав пояснения сторон, рассмотрев представленные доказательства, суд установил следующее.

Между Комитетом и Обществом 20.04.1995 был заключен договор аренды №15-А-000387, на основании которого Обществу было предоставлено в пользование нежилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бармалеева, д. 7, лит. Б площадью 222,8 кв.м для использования под коммерческие цели. Договор был заключен сроком на 5 лет. В соответствии с пунктом 2.1.2 этого договора арендодатель (Комитет) обязывался участвовать в финансировании капитального ремонта объекта, связанного с общим капитальным ремонтом здания. При этом состояние объекта на момент его передачи арендатору отражено не было.

23.11.2001 между сторонами был заключен договор аренды №15-А000387, в соответствии с условиями которого Обществу было предоставлено во временное владение и пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бармалеева, д. 7, лит. А, пом. 4Н, 5Н площадью 222,8 кв.м.

Согласно пункту 4 акта приема-передачи помещения от 23.11.2001 помещение передавалось Обществу в неудовлетворительном состоянии. При этом в силу пункта 6.7 договора Общество обязано было выполнить капитальный ремонт помещения за счет собственных средств и в последующем своевременно и за свой счет проводить его текущий ремонт помещения (пункт 2.2.4 договора).

Действие договора аренды от 23.11.2001 по соглашению сторон прекращено с 14.08.2007, а 15.08.2007 между Комитетом и Обществом был заключен новый договор аренды №15-А000387, в соответствии с которым Обществу было предоставлено во временное владение и пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бармалеева, д. 7, лит. А, пом. 4Н 5Н площадью 220,2 кв.м.

При этом в пункте 4 акта приема-передачи помещения от 15.08.2007 (Приложение №1 к договору аренды от 15.08.2007), подписанного сторонами, указано, что помещение передавалось в нормальном состоянии.

Пунктом 2.2.4 договора аренды от 15.08.2007 и дополнительного соглашения к нему №1 предусмотрена обязанность Общества за свой счет проводить текущий ремонт помещения.

В последующем Общество обратилось в Комитет с заявлением о выкупе арендуемого объекта, ссылаясь на наличие преимущественного права, предусмотренного частью 2 статьи 9 Федерального закона 22.07.2008 №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №159-ФЗ),

Комитет 31.12.2015 издал распоряжение №1728-рз о реализации Обществу помещений по цене 25 440 000 руб., установленной на основании отчета ГУП ГУИОН. При этом в заключении ГУП ГУИОН было указано, что помещение находится в удовлетворительном состоянии. Рыночная стоимость помещения в нормальном состоянии составляет 28 752 071,2 руб.

01.04.2016 между Комитетом и Обществом был заключен договор купли-продажи объекта по цене 25 440 000 руб.

Полагая, что ненадлежащее исполнение Обществом обязанностей по проведению текущего ремонта послужило основанием для ухудшения состояния помещения и уменьшения его рыночной стоимости, Комитет обратился в суд с иском к Обществу о взыскании 3 307 280 руб. убытков в виде разницы между ценой помещения в случае, если бы оно было в хорошем состоянии, и выкупной ценой, определенной с учетом состояния помещения как удовлетворительное. Также Комитет просил взыскать с Общества проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму убытков с 10.05.2016 по дату вынесения решения.

Оценив в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) все, представленные сторонами доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд считает требования Комитета не подлежащими удовлетворению ввиду следующего.

Согласно положениям статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется путем: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным решения собрания; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

Как указано в статье 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. При этом 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).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Для взыскания убытков лицо, требующее их возмещения, должно доказать нарушение своего права, наличие причинной связи между нарушением права и убытками, а также размер убытков.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», кредитор обязан представить 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 кредитором убытками предполагается.

Должник, опровергающий доводы кредитора относительно причинной связи между своим поведением и убытками кредитора, не лишен возможности представить доказательства существования иной причины возникновения этих убытков.

Как следует из текста искового заявления и пояснений Комитета, он полагает, что у него возникли убытки в виде упущенной выгоды в связи с продажей помещений по цене, ниже, чем она могла бы быть в случае, если бы Общество соблюдало условия договора и выполняло текущий ремонт помещения. При этом Комитет полагает, что помещение в этом случае находилось бы в нормальном состоянии, как и на момент передачи его в аренду Обществу по договору от 15.08.2007. То есть, свои убытки Комитет связывает с невыполнением Обществом текущего ремонта помещения и действиями ответчика, направленными на ухудшение состояния объекта аренды.

Как указано в статье 611 ГК РФ, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Арендатор, в свою очередь, обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (статья 615 ГК РФ).

Обязанности сторон по содержанию арендованного имущества приведены в статье 616 ГК РФ, где сказано, что арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

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.

Как установлено судом, Общество фактически использует помещение с 1995 года. При этом на момент заключения договора аренды 2001 года помещение находилось в неудовлетворительном состоянии, что было отражено в акте приема-передачи объекта.

Условиями договора (пункт 2.2.4) было предусмотрено, что арендатор обязуется производить за свой счет капитальный ремонт объекта с согласованием времени, объемов и сроков его проведения с арендодателем. Затраты арендатора на проведение капитального ремонта объекта могут быть зачтены в счет арендной платы в порядке, предусмотренном пунктом 7.1 договора и действующим законодательством.

В пункте 7.1 договора стороны предусмотрели, что неотделимые улучшения, в том числе капитальный ремонт объекта, производятся арендатором только с разрешения арендодателя. Стоимость таких улучшений может быть полностью или частично возмещена арендатору в счет арендной платы до окончания срока действия договора при условии письменного предварительного согласования с арендодателем подлежащей возмещению суммы.

Из расчета арендной платы, являющегося приложением к договору аренды видно, что размер арендной платы определялся с учетом состояния помещения и применения в связи с этим пониженного коэффициента 0,830.

Изложенное свидетельствует о том, что переданное Обществу по договору помещение находилось в неудовлетворительном состоянии, требующем проведения ремонта.

Также судом установлено, что Общество за свой счет произвело капитальный ремонт помещений, в результате чего на момент заключения нового договора аренды в 2007 году состояние помещения было указано как хорошее, а арендная плата начислялась с учетом коэффициента состояния помещения 1,0. При этом из пояснений сторон судом установлено, что зачет понесенных Обществом затрат по проведению ремонта в счет арендной платы по договору 2001 года Комитетом не производился.

Таким образом, в ходе использования помещения Обществом им за свой счет был произведен капитальный ремонт помещения, существенно улучшивший его состояние и позволивший Комитету требовать внесения арендной платы за помещение в повышенном размере. В акте проверки использования нежилого помещения от 27.08.2010 указано, что состояние помещения нормальное и приложены фотографии объекта, отражающие его состояние и использование помещений под офисные цели.

Вместе с тем, на момент проведения оценки объекта для целей его выкупа ГУП ГУИОН зафиксировал состояние объекта как удовлетворительное. Состояние помещений на момент осмотра отражено на фотографиях, приложенных к отчету ГУП ГУИОН. Из этих фотографий, а также письменных пояснений по осмотру помещения, видно, что объект находится в состоянии ремонта, что не позволило оценщикам при определении рыночной стоимости объекта исходить из его состояния как нормальное.

Однако, обязанность Общества проводить текущий ремонт помещения предусмотрена договором аренды от 15.08.2007. Сроки проведения такого ремонта договором не оговорены, обязанности согласовывать проведение текущего ремонта с арендодателем договором не предусмотрено, что позволяет арендатору проводить ремонт помещения по мере необходимости и в тот период времени, который он посчитает необходимым.

Следовательно, основанием для снижения рыночной стоимости объекта послужило не нарушение Обществом условий договора аренды в части проведения текущего ремонта объекта, как указывает истец, а напротив, исполнение этой обязанности и проведение ремонтных работ, в результате чего на момент осмотра оценщики с учетом имеющихся у них подходов к определению состояния помещения оценили его как удовлетворительное. Причем на момент осмотра объекта договор аренды был действующим и позволял арендатору выполнять ремонт помещения.

В этой ситуации у суда отсутствуют основания полагать, что Общество совершило действия в нарушение условий договора и тем самым причинило ущерб арендодателю.

Более того, в течение всего периода действия договорных отношений между Обществом и Комитетом (с 1995 по 2015 годы) Комитет, как собственник имущества, ни разу не осуществил действий, направленных на ремонт объекта, затраты на проведение ремонта арендатору не компенсировал. В ходе использования Обществом имущества его состояние улучшилось по сравнению с первоначальным (от неудовлетворительного до удовлетворительного). Указанные факты опровергают утверждение Комитета о наличии у него убытков в связи с выкупом имущества по рыночной цене, определенной с учетом состояния помещения как удовлетворительное.

Учитывая изложенное, суд считает, что Комитет не доказал нарушение своего права действиями ответчика и незаконность действий Общества, что не позволяет истцу требовать взыскания убытков. В связи с этим в иске надлежит отказать.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Вареникова А.О.