

ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50-52

ПОСТАНОВЛЕНИЕ



г. Санкт-Петербург

05 ноября 2008 года

Дело №А56-8825/2008

Резолютивная часть постановления объявлена 29 октября 2008 года
Постановление изготовлено в полном объеме 05 ноября 2008 года
Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего М. Л. Згурской
судей Н. И. Протас, Н. О. Третьяковой

при ведении протокола судебного заседания: О. В. Енисейской

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-8488/2008) (заявление) ООО «Ижорские берега» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.07.2008 по делу № А56-8825/2008 (судья О. Б. Иванилова), принятое

по иску (заявлению) Ордена «Знак Почета» закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «Племенное хозяйство имени Тельмана»

к ООО «Ижорские берега»

о взыскании 1 123 883,01 руб.

при участии:

от истца: Нефедова И. А. (доверенность от 23.09.2008 №74)

от ответчика: Шнапштис А. М. (доверенность от 25.07.2008 б/н)

установил:

Ордена «Знак Почета» закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «Племенное хозяйство имени Тельмана» (далее - истец), уменьшив сумму заявленных требований в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), обратился в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Ижорские берега» (далее - ответчик) 385 473 руб. 50 коп. долга по арендной плате, 123 764 руб. пени по состоянию на 18.03.2008, 528 685 руб. 50 коп. штрафа.

Решением суда от 07.07.2008 иск удовлетворен в полном объеме.

В апелляционной жалобе ответчик просит решение суда от 07.07.2008 отменить и отказать истцу в удовлетворении заявленных требований. В обоснование жалобы ответчик ссылается на нарушение судом норм процессуального права, неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, и несоответствие выводов суда обстоятельствам дела.

В судебном заседании представитель ответчика доводы апелляционной жалобы поддержал, представитель истца возражал против ее удовлетворения по основаниям, изложенным в отзыве.

Законность и обоснованность решения суда проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, 09.07.2007 между истцом и ответчиком заключен договор № 295 аренды части здания торгового центра, расположенного по адресу: 187032, Ленинградская область, Тосненский район, пос.Тельмана, лит.А, площадью 719,3 кв.м. (далее - объект), для использования под нежилые цели - организации предприятия общепита.

Объект передан ответчику по акту приема-передачи от 09.07.2007 №1, согласно которому техническое состояние объекта на момент передачи характеризуется как удовлетворительное, пригодное для эксплуатации.

Размер и порядок внесения арендной платы установлены пунктами 3.2 и 3.3 договора аренды от 09.07.2007 № 295 (далее - договор аренды), пунктами 2 и 3 дополнительного соглашения от 01.09.2007 к договору аренды, пунктами 1 и 2 дополнительного соглашения от 30.09.2007 к договору аренды, пунктами 1 и 2 дополнительного соглашения от 29.12.2007 к договору аренды, пунктом 2 дополнительного соглашения от 01.03.2008 к договору аренды.

В силу пункта 4.2 договора аренды в случае нарушения арендатором порядка и сроков оплаты по настоящему договору, арендатор оплачивает арендодателю пени в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Пунктом 6.2 договора аренды установлено, что в случае обнаружения арендодателем самовольных перепланировок и переоборудования, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, проложенных проводок, коммуникаций, сетей, искажающих первоначальный вид объекта, таковые должны быть ликвидированы арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием арендодателя. Самовольные перепланировки и переоборудование являются существенными нарушениями условий договора аренды и основанием для расторжения договора арендодателем в одностороннем порядке.

Пунктом 4.5 договора аренды за несоблюдение пункта 6.2 арендатор выплачивает арендодателю штраф в размере трехкратной ежемесячной арендной платы, действующей на момент обнаружения нарушений.

Невыполнение ответчиком обязательств по полному и своевременному внесению арендной платы и нарушение арендатором пункта 6.2 договора аренды послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, установив факт нарушения порядка и сроков внесения арендной платы, признав доказанным факт нарушения ответчиком пункта 4.2 договора аренды, удовлетворил исковые требования в полном объеме.

В апелляционной жалобе ответчик просит решение суда отменить, ссылаясь на нарушение судом норм процессуального права. По мнению подателя жалобы, дело рассмотрено в отсутствие представителя ответчика, не извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания; в нарушение пункта 5 статьи 158 АПК РФ суд, удовлетворив ходатайство истца об уменьшении размера исковых требований, и приняв от истца новое доказательство, не отложил судебное разбирательство, нарушив тем самым принцип равноправия сторон и состязательности процесса; суд удовлетворил исковое заявление, не отвечающее требованиям статьи 125 АПК РФ.

Доводы апелляционной жалобы о нарушении судом норм процессуального права являются несостоятельными на основании следующего.

В данном случае дело было принято к производству суда определением от 15.04.2008

(лист дела 2) и предварительное судебное заседание назначено на 30.06.2008 на 11 час. 40 мин. На эту же дату назначено и основное судебное заседание.

Определение от 15.04.2008, направленное судом ООО «Ижорские берега» по адресу, указанному в исковом заявлении, получено ответчиком 21.04.2008, что подтверждается уведомлением о вручении данного определения (лист дела 62). Доказательств обратного ответчиком не представлено.

Согласно части 1 статьи 123 АПК РФ лица, участвующие в деле, считаются извещенными надлежащим образом, если к началу судебного заседания арбитражный суд располагает сведениями о получении адресатом направленной ему копии судебного акта.

Поскольку ответчик о времени и месте как предварительного, так и судебного заседания считался надлежаще извещенным, однако в суд не явился и возражений против рассмотрения дела в его отсутствие не заявил, суд был вправе перейти из предварительного судебного заседания в основное и рассмотреть дело по существу.

В соответствии с частями 1 и 3 статьи 156 АПК РФ непредставление отзыва на исковое заявление или дополнительных доказательств, которые арбитражный суд предложил представить лицам, участвующим в деле, не является препятствием к рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам; при неявке в судебное заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежаще извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

Частью 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Не может быть признан обоснованным довод ответчика о нарушении судом при вынесении решения принципов равноправия сторон и состязательности процесса. В обоснование апелляционной жалобы в указанной части ответчик ссылается на пункт 11 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 99, согласно которому, без извещения ответчика об изменении предмета или основания иска, увеличении истцом размера исковых требований дело в данном судебном заседании не может быть рассмотрено.

По настоящему делу истец в судебном заседании не увеличил, а уменьшил размер заявленных требований как в части суммы основного долга, так и в части суммы подлежащих взысканию договорных пеней, ограничив срок их начисления датой расторжения сторонами договора аренды. Соглашение о расторжении договора аренды от 18.03.2008 было подписано ответчиком, сумма задолженности в размере 385 473 руб. 50 коп. на дату его подписания ООО «Ижорские берега» признана. При таких обстоятельствах апелляционная инстанция считает, что принципы равноправия сторон и состязательности процесса при вынесении решения судом первой инстанции не нарушены.

При этом довод ответчика о том, что истцом в суде первой инстанции были изменены основания иска несостоятелен. По смыслу части 1 статьи 49 АПК РФ основанием иска являются обстоятельства, на которые ссылается истец в подтверждение исковых требований к ответчику. Изменение основания иска - это изменение обстоятельств, на которых истец основывает свои требования к ответчику. В принятом к производству исковом заявлении Ордена «Знак Почета» закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «Племенное хозяйство имени Тельмана» в качестве основания иска ссылалось на неисполнение ответчиком обязательств по договору аренды. Уменьшив размер исковых требований в судебном заседании, состоявшемся 30.06.2008, оснований иска истец не изменял.

Не может быть признана обоснованной ссылка подателя жалобы на то, что суд удовлетворил иск, не соответствующий требованиям статьи 125 АПК РФ. По мнению подателя жалобы, истец, уменьшая заявленные требования, обязан был представить уточненный расчет исковых требований.

Обращаясь в суд, истец представил расчет суммы задолженности по договору аренды (лист дела 15). Уменьшение суммы основного долга до 385 473 руб. 50 коп. было обосновано истцом Соглашением от 18.03.2008, а уменьшение суммы взыскиваемых по договору аренды пеней -

уменьшением периода просрочки исполнения обязанности по перечислению арендной платы на два дня; расчет пеней произведен не по 20.03.2008, а по 18.03.2008 - дату расторжения договора, и проверен судом при вынесении решения.

При таких обстоятельствах апелляционная инстанция не усматривает нарушений судом первой инстанции при вынесении обжалуемого решения норм процессуального права.

В обоснование апелляционной жалобы ответчик ссылается на то, что судом первой инстанции при вынесении решения не полностью выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела. Ответчик считает, что истец (арендодатель) не исполнил установленную статьей 611 ГК РФ обязанность предоставить ответчику (арендатору) имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, что в силу статьи 328 ГК РФ повлекло возникновение у арендатора права отказаться от внесения арендных платежей. Ответчик указывает, что при заключении договора аренды стороны предусмотрели в качестве цели использования помещения - организацию предприятия общепита (пункт 1.2 договора аренды), вмещающего не менее 150 посадочных мест (пункт 2.2.13 договора аренды). Минимально необходимая потребляемая мощность для использования помещения по целевому назначению, по мнению ответчика, составляет не менее 50 кВт. Учитывая, что после передачи помещения ответчику истец смог обеспечить только 5 кВт мощности, а требования о необходимости увеличения потребляемой мощности оставлены истцом без удовлетворения, ответчик так и не смог осуществлять использование переданного ему по договору аренды помещения по целевому назначению, следовательно, обязанности по внесению арендной платы у него не возникло.

Апелляционная инстанция не может согласиться с доводами ответчика в указанной части.

Согласно пункту 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Из материалов дела следует, что часть здания торгового центра площадью 719,3 кв.м. была передана ответчику по акту приема-передачи от 09.07.2007 № 1. Указанный акт (пункт 2) свидетельствует о том, что о техническом состоянии арендуемого объекта, характеризующегося как удовлетворительное и пригодное для использования, арендатору было известно, акт был им подписан.

Договор аренды не содержит условия о необходимости обеспечения арендодателя в целях использования объекта по назначению потребляемой мощностью в размере не менее 50 кВт. Более того, из пункта 2.2.4 договора аренды следует, что арендатору на момент заключения договора было известно о величине потребляемой мощности на объекте.

В нарушение пункта 1 статьи 65 АПК РФ никаких доказательств, свидетельствующих о невозможности использования объекта по целевому назначению в том состоянии, в котором он был передан арендатору, истцом не представлено. В материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о выделенной арендованному объекту мощности в размере 5 кВт. Ответчиком не представлены доказательства, подтверждающие довод о необходимости выделения для целей использования спорного объекта как предприятия общепита потребляемой мощности не менее 50 кВт (проекты освещения, расстановки электрооборудования и спецификации к ним). При этом, представленный ответчиком расчет мощности, необходимой для освещения арендуемого объекта (лист дела 95), никаким проектом и расчетами не обоснован. Представленная в материалы дела спецификация технологического оборудования по состоянию на 11.02.2002, предлагаемого к реализации Компанией БИО, Санкт-Петербург (листы дела 91 - 94), никакого отношения к организации предприятия общепита на спорном объекте не имеет.

Вместе с тем, из представленной ответчиком в материалы дела переписки между арендатором и арендодателем (листы дела 80, 82 - 84), следует, что истец не возражал передать ответчику дополнительную мощность в размере 15 кВт, а затем 50 кВт (письма от 01.11.2007 № 1375, от 12.12.2007 № 1544). Более того, письмо ответчика от 01.03.2008 свидетельствует о том, что передача на арендованный объект мощности 50 кВт была согласована истцом.

Согласно статьям 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов;

односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

В силу пункта 2 статьи 612 ГК РФ арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

По мнению суда апелляционной инстанции ответчик не доказал, что спорный объект был сдан в аренду с недостатками, препятствующими пользованию им по целевому назначению.

Более того, при заключении договора аренды (пункт 2.2 договора) ответчик принял на себя обязанность соблюдать режим и величины потребления электроэнергии и мощности.

Из представленной в материалы дела переписки также не усматривается, что объект аренды был передан арендатору с недостатками, переписка свидетельствует лишь о том, что в ходе использования объекта аренды арендатору потребовалась дополнительная мощность.

Из представленного в материалы дела соглашения о досрочном прекращении договора аренды следует, что он прекращен на основании пункта 1 статьи 450 ГК РФ по взаимному соглашению сторон, а не по требованию арендатора в соответствии с подпунктом 1 статьи 620 ГК РФ в связи с невозможностью использования имущества ответчиком по целевому назначению.

Таким образом, ответчик не доказал тех обстоятельств, на которые он ссылался в обоснование своих возражений на иск.

Расчет задолженности ответчика по арендной плате подтвержден материалами дела. Ответчиком оспаривается наличие задолженности по договору аренды по праву, по размеру разногласий между сторонами не имеется.

В связи с этим судом первой инстанции сделан правильный вывод о том, что у арендатора возникла обязанность по внесению арендной платы в сумме 385 473 руб. 50 коп., которая им надлежащим образом исполнена не была.

Согласно пункту 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно пункту 4.2 договора аренды в случае нарушения арендатором порядка и сроков оплаты по настоящему договору, арендатор оплачивает арендодателю пени в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Поскольку материалами дела подтвержден факт просрочки оплаты по договору аренды, то истец правомерно заявил к ответчику требование о взыскании договорной неустойки.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требование истца о взыскании с Общества пеней в размере 528 685 руб. 50 коп., произвел их расчет исходя из задолженности по арендной плате с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС), что является неправильным, так как гражданско-правовая ответственность за просрочку оплаты не может применяться при несвоевременном исполнении обязанности по перечислению суммы НДС, поскольку последний является элементом публичных правоотношений.

Ни один из представленных сторонами в материалы дела расчетов пеней, подлежащих

взысканию, не может быть признан правильным. Расчет произведен судом апелляционной инстанции по следующей формуле: (задолженность по договору аренды - сумма НДС) x ставку пеней, предусмотренную пунктом 4.2 договора аренды x количество дней просрочки:

- декабрь 2007 года: (131 341,70 руб. - 20 035,17 руб.) x 0,005 x 104 дня = 57 879,40 руб.;
- январь 2008 года: (70 491,40 руб. - 10 752,93 руб.) x 0,005 x 74 дня = 22 103,23 руб.;
- февраль 2008 года: (70 491,40 руб. - 10 752,93 руб.) x 0,005 x 44 дня = 13 142,46 руб.;
- март 2008 года: (112 558,85 руб. - 17 169,99 руб.) x 0,005 x 14 дней = 6 677,22 руб.

Таким образом, исходя из суммы задолженности ответчика по договору аренды (без учета НДС), периода просрочки оплаты задолженности и размера договорных пеней, общий размер пеней, подлежащих взысканию с ответчика, составляет всего 99 802,31 руб., а не как установлено судом первой инстанции - 123 764 руб., что является основанием для изменения решения суда в указанной части.

Ответчик оспаривает решение суда первой инстанции в части взыскания с него штрафа, предусмотренного пунктом 4.5 договора аренды, в сумме 528 685 руб. 50 коп. По мнению подателя жалобы, истцом при рассмотрении дела не доказаны факты существования узла учета газа в момент передачи ответчику объекта, демонтажа узла учета газа именно ответчиком, самовольности действий ответчика. Кроме того, ответчик считает, что акт технического состояния объекта от 12.12.2007 не является относимым доказательством по делу, а сумма штрафа в любом случае не обоснована по размеру, поскольку об удлинении газопровода истец знал уже в октябре 2007 года, когда размер арендной платы в месяц составлял 61 931 руб. 73 коп.

В обоснование факта нарушения ответчиком пункта 6.2 договора аренды суд первой инстанции сослался на акт технического состояния от 12.12.2007, согласно которому арендатором был самовольно демонтирован узел учета газа и трубопровода без согласования с уполномоченными государственными органами, и акт приема-передачи от 18.03.2008, согласно которому ответчик произвел ряд перепланировок арендуемых помещений.

Апелляционная инстанция считает решение суда в части взыскания с ответчика 528 685 руб. 50 коп. штрафа подлежащим отмене по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Пунктом 1 статьи 67 АПК РФ установлено, что арбитражный суд принимает только те доказательства, которые имеют отношение к рассматриваемому делу.

Акт технического состояния объекта от 12.12.2007 (лист дела 32) не может быть признан относимым доказательством по настоящему делу, поскольку не содержит ссылки ни на договор аренды, ни на иные признаки обследуемого здания, которые бы позволили его индивидуализировать.

Акт приема-передачи от 18.03.2008 (лист дела 36) не содержит ссылки на договор аренды, однако может быть признан относимым доказательством по делу, поскольку составлен в отношении 2-го этажа и части 1-го этажа торгового центра, расположенного по адресу: поселок Тельмана, дом 18 а, подписан арендатором, на указанный акт имеется ссылка в соглашении от 18.03.2008 о досрочном расторжении договора аренды.

Вместе с тем, факт вмененных ответчику нарушений данным актом не подтвержден.

В акте обозначено отсутствие узла учета газа и газовой трассы, однако указаний на то, что они были самовольно демонтированы ответчиком, акт не содержит. Более того, никаких доказательств, подтверждающих наличие на объекте узла учета газа и газовой трассы до его передачи арендатору по акту приема-передачи от 09.07.2007 истцом в материалы дела не представлено.

В акте указано, что в помещении № 7, № 8 установлены незаконные, самопроизвольные стены, при этом дана сноска о том, что они временные. Из акта невозможно установить, что это за временные стены, где и из чего они возведены. Вместе с тем, из выкопировки к поэтажному плану (лист дела 24) усматривается наличие временной перегородки между помещениями № 7 и № 8, существовавшей на дату передачи объекта арендатору.

При таких обстоятельствах апелляционная инстанция считает, что истцом не доказан факт самовольной перепланировки ответчиком арендуемых помещений.

На иные нарушения пункта 6.2 договора аренды в исковом заявлении ссылок не имеется.

Таким образом, апелляционная инстанция считает, что факт нарушения ответчиком пункта 6.2 договора аренды истцом не доказан и основания для взыскания в пользу истца штрафа, предусмотренного пунктом 4.5 договора аренды, отсутствуют.

Учитывая изложенное, решение суда подлежит изменению, расходы по уплате государственной пошлины - распределению в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 269 п. 2, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.07.2008 по делу №А56-8825/2008 изменить.

Взыскать с ООО «Ижорские берега» в пользу Ордена «Знак Почета» закрытое акционерное сельскохозяйственное общество «Племенное хозяйство имени Тельмана» 385 473,50 руб. долга, 99 802,31 руб. пеней и 7 391,91 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказать.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме.

Председательствующий
Судьи

М.Л. Згурская
Н.И. Протас

Н.О. Третьякова