



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664025, г. Иркутск, бульвар Гагарина, 70,

www.irkutsk.arbitr.ru

тел. 8(395-2)24-12-96; факс 8(395-2) 24-15-99

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Иркутск

Дело № А19-22918/10-48

18.03.2011 г.

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 15.03.2011 года.

Решение в полном объеме изготовлено 18.03.2011 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе:

судьи Е.Ф. Капустенской,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи О.В. Васильева,

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

Общества с ограниченной ответственностью "Флора-Дизайн"

к ИП Афанасьеву А. А.

о взыскании 450 192 рублей.

при участии в судебном заседании:

от истца: - Кищенко О.А. по доверенности от 01.12.20210 г.,

от ответчика: - не явился, извещен.

В судебном заседании 05.03.2011 г. объявлялся перерыв до 15.03.2011 г. до 16 час. 00 мин. Судебное заседание продолжено после перерыва 15.03.2011 г. с участием того же представителя истца.

установил:

Иск заявлен ООО «Флора-Дизайн» к ИП Афанасьеву А.А. о взыскании задолженности по договору аренды торгового павильона от 15.09.2009 г. в размере

129 400 руб., договорной неустойки в размере 138 635 руб., убытков в размере 182 157 руб., судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 15 000 руб.

Истец в судебном заседании 10.02.2011 г. уточнил основания исковых требований.

Определением суда от 10.02.2011 г. уточнение иска в части основания иска судом принято (ст. 49 АПК РФ).

Истец в судебном заседании исковые требования поддерживает в полном объеме, в обоснование убытков, понесенных истцом в связи с ремонтно-восстановительными работами павильона, представил акт о приемке выполненных работ от 09.09.2010г., дефектную ведомость объемов работ от 28.07.2010 г., локальный ресурсный сметный расчет от 28.07.2010 г., справку о стоимости выполненных работ и затрат от 09.09.2010 г., договор на выполнение услуг по оценке имущества №174-Н/07-10 от 09.07.2010г., акт №174-Н/07-10 об оказании услуг от 21.07.2010 г., квитанцию к приходному кассовому ордеру от 21.07.2010 г., договор № ВС-3/10-001413/09 страхования имущества юридических лиц от 19.08.2009 г. с приложением в виде соглашения от 19.08.2009 г., опись застрахованной внутренней отделки, полис № ВС-3/10-001413/09 страхования имущества юридических лиц, заявление-анкету на страхование имущества юридических лиц, акт осмотра №б/н от 19.08.2009 г., акт осмотра строения №б/н от 19.08.2009 г., акт обследования от 03.09.2009 г., судебную практику в обоснование понесенного истцом ущерба, договор об оказании юридических услуг от 15.11.2010 г., квитанцию к приходному кассовому ордеру от 15.11.2010 г. в подтверждение понесенных судебных расходов на представителя истца, а также квитанции, подтверждающие направление искового заявления, заявлений об уточнении иска по юридическому адресу ответчика.

Ответчик в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежаще по юридическому адресу, указанному в выписке из ЕГРИП от 06.12.2010 г., в нарушение ст. 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отзыв на иск не представил, исковые требования не оспорил.

Дело рассматривается в порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие ответчика, извещенного надлежащим образом.

Изучив материалы дела, выслушав представителя истца, суд установил следующие обстоятельства.

Между ООО «Флора-Дизайн» и Индивидуальным предпринимателем Афанасьевым Алексеем Александровичем заключен договор аренды торгового павильона от 15.09.2009 г., в соответствии с условиями которого, ООО «Флора-Дизайн» предоставил, а ИП Афанасьев А.А. принял во временное пользование торговый павильон, общей площадью 24 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Шелехов, 4 микрорайон, район

расположения: торговая площадь (в районе камеры хранения ЗАО «ИРКОМ»), согласно акту приема-передачи для реализации пива.

В соответствии с п.п. 3.1., 3.2. договора арендная плата в размере 24 000 руб. должна оплачиваться ответчиком в срок не позднее 15 числа следующего месяца.

В нарушение п.п. 3.1., 3.2. договора ответчик плату за пользование павильоном в полном объеме и своевременно не вносил.

20.04.2010 г. арендодатель письменно за 30 дней уведомил ИП Афанасьев А.А. о досрочном расторжении договора аренды в связи с прекращением коммерческой деятельности ООО «Флора-Дизайн» (л.д. 17).

09.05.2010 г. арендодатель вновь письменно сообщил арендатору о расторжении договора с 20.05.2010 г., а также обратился к арендатору с просьбой произвести окончательный расчет и передать торговый павильон по акту приема-передачи (л.д. 18).

10.05.2010 г. арендодатель произвел осмотр помещения и обнаружил, что ИП Афанасьев А.А. в нарушение п. 2.3.5. договора установил в помещении перегородку, что существенным образом отражалось на противопожарной эксплуатации павильона. По данному факту 10.05.2010 г. был составлен акт №3 (л.д. 19).

11.05.2010 г. арендодатель обратился к арендатору с просьбой в срок до 15.05.2010 г. осуществить снос самовольно возведенной им перегородки (л.д. 20).

Как указывает истец в иске, 09.07.2010 г. ИП Афанасьев А.А. в принудительном порядке освободил помещение, при этом, задолженность по арендной плате ответчиком не погашена, самовольно возведенная перегородка не демонтирована, помещение возвращено арендодателю в неудовлетворительном состоянии, в связи с чем, истцом были произведены ремонтно-восстановительные работы, что послужило основанием для обращения в Арбитражный суд Иркутской области с исковыми требованиями о взыскании задолженности по договору аренды торгового павильона от 15.09.2009 г. в размере 129 400 руб., договорной неустойки в размере 138 635 руб., убытков в размере 182 157 руб.

Исследовав доказательства по делу, заслушав представителя истца, арбитражный суд приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению в части по следующим основаниям.

Согласно ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование.

Право собственности арендодателя на переданный в аренду павильон подтверждается договором купли-продажи от 01.02.2007г.(л.д.84,85), договором аренды земельного участка от 26.05.2009г.(с приложениями и схемами к нему) между Управлением по распоряжению

муниципальным имуществом Администрации Шелеховского муниципального образования и ООО «Флора-Дизайн», согласно которого истцу передан в аренду земельный участок для размещения торгового павильона по адресу: Иркутская область, г.Шелехов, 4 микрорайон, в районе торговой площади у Дома Быта(л.д.56-64).

В порядке п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

В соответствии с п.п. 3.1., 3.2. договора арендная плата в размере 24 000 руб. должна оплачиваться ответчиком в срок не позднее 15 числа следующего месяца.

Как указывает истец в иске, задолженность ответчика по арендной плате по договору аренды от 15.09.2009 г. составляет 129 400 руб.

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

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются (ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Составленный истцом расчет суммы иска судом проверен, свидетельствует о том, что в нарушение требований п.п. 3.1., 3.2. договора аренды торгового павильона от 15.09.2009 г. ответчиком арендная плата не вносилась, задолженность составила 129 400 руб., иного ответчиком не доказано, исковые требования им не оспорены (ст. 65 АПК РФ).

За ненадлежащее исполнение обязательств и невнесение арендной платы в полном объеме, истец начислил ответчику пени в соответствии с п. 4.2. договора аренды торгового павильона от 15.09.2009 г., согласно которого, в случае не внесения арендной платы в срок арендатор платит 0,5 % от суммы невнесения платежа за каждый день просрочки.

В соответствии со статьей 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пени) 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.

Согласно расчета истца, размер неустойки за просрочку оплаты составил 138 635 руб.

Рассмотрев расчет пени, суд находит правовые основания к уменьшению суммы пени с 138 635 руб. до 110 000 руб. в силу ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации ввиду явной несоразмерности неустойки последствиям нарушенного ответчиком

обязательства, учитывая, что размер заявленной неустойки превышает сумму основного долга.

На основании изложенного, учитывая, что заявленная сумма пени несоразмерна последствиям нарушенного обязательства, с ответчика подлежит взысканию неустойка в размере 110 000 руб., в остальной части иск удовлетворению не подлежит.

При таких обстоятельствах суд признает правомерными, обоснованными и доказанными материалами дела исковые требования о взыскании арендной платы в сумме 129 400 руб., неустойки предусмотренной п. 4.2. договора аренды торгового павильона от 15.09.2009 г. в сумме 110 000 руб., которые подлежат взысканию с ответчика в соответствии со ст. ст. 309, 310, 330, 333, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в остальной части иск удовлетворению не подлежит.

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика убытков в размере 182 157 руб., понесенные ООО «Флора-Дизайн» в связи с произведенными ремонтно-восстановительными работами, поскольку ответчик возвратил помещение в неудовлетворительном состоянии.

В соответствии с п. 2 ст. 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 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В рамках ст. 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.

В соответствии со ст. 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав, предусмотренных гражданским законодательством РФ, являются убытки.

Убытки определяются по правилам статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Как усматривается из материалов дела, ООО «Флора-Дизайн» передало ИП Афанасьеву А.А. торговый павильон в надлежащем состоянии, что подтверждается отсутствием каких-либо замечаний к состоянию павильона в акте приема-передачи, подписанным Афанасьевым А.А., указанием сторонами в п. 1.2. договора аренды инвентарной стоимости павильона, которую, согласно п. 4.3. договора, в случае причинения порчи ИП Афанасьев А.А. должен был оплатить ООО «Флора-Дизайн», застрахованной 19.08.2009 г. отделкой павильона на сумму 100 000 руб., согласно полиса №ВС-3/10-001413/09, актом осмотра павильона кредитным инспектором от 07.08.2009 г., актами обследования павильона ОВО при ОВД по Шелеховскому району от , 03.09.2009г., 06.09.2009 г., актом б/н от 19.08.2009г. осмотра строения страховым агентом.

Согласно п.п. 2.2.3., 2.3.10 договора арендатор обязан сдать по акту павильон в исправном состоянии. Как следует из указанных выше актов осмотра павильона в целях заключения договоров страхования, залога, охраны объекта, достаточно подробно описывающих павильон и состояние его внутренней отделки, павильон на момент передачи в аренду не имел замечаний к состоянию стен, полов, потолка и другой отделки(оборудования).

Вместе с тем, 09.07.2010 г. торговый павильон был возвращен ООО «Флора-Дизайн» в ухудшенном состоянии, в связи с чем, для определения ущерба торгового павильона и оценки данного ущерба между ООО «Флора-Дизайн» и ИП Остапенко В.В. был заключен договор на оценку рыночной стоимости ремонтно-восстановительных работ в павильоне по адресу: Иркутская область, г. Шелехов, микрорайон 4, в районе камеры хранения ЗАО «ИРКОМ».

При осмотре 09.07.2010 г. торгового павильона в присутствии оценщика ИП Остапенко В.В., а также представителей Администрации г. Шелехова ООО «Флора-Дизайн» обнаружено, что наружные стены были оцарапаны по всей площади (необходимо окрасить наружную поверхность павильона), основание полов намокли и прогнили, линолеум разорван (необходимо заменить основание полов и линолеума на всей площади пола), потолочная плитка повреждена (необходимо заменить потолочную плитку), стеновые панели внутри павильона поцарапаны и повреждены (необходимо заменить стеновые панели), о чем был составлен акт (л.д. 113). Перегородка была Афанасьевым А.А.

самостоятельно демонтирована. Указанные повреждения возникли в результате ненадлежащей эксплуатации павильона и некачественного демонтажа перегородки.

Согласно п. 2.3.1. договора ИП Афанасьев А.А. обязан использовать арендуемое нежилое помещение с соблюдением технических, санитарных, противопожарных и иных норм эксплуатации.

Согласно п.п. 2.3.5., 2.3.6. договора арендатор обязан не производить без письменного согласия арендодателя перестройку и перепланировку арендуемого помещения; поддерживать в надлежащем состоянии фасад помещения.

В частности ИП Афанасьевым были нарушены п.п. 2.2.3., 2.3.1., 2.3.5., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.10., 4.3., 7.3. договора, что свидетельствует о его противоправном поведении.

21.07.2010 г. оценщиком ИП Остапенко В.В. предоставлен отчет №174-Н/07-10 определения рыночной стоимости ремонтно-восстановительных работ, из содержания которого следует, что вероятная рыночная стоимость ремонтно-восстановительных работ составит 140 155 рублей (л.д. 99).

27.07.2010 г. между ООО «Флора-Дизайн» и ИП Рукиным Н.И. был заключен договор подряда на ремонтно-восстановительные работы №02-08/10, в соответствии с условиями которого, подрядчик принял на себя обязательства провести ремонтно-восстановительные работы торгового павильона, расположенного по адресу: г. Шелехов, 4 микрорайон в районе камеры хранения ЗАО «ИРКОМ».

Стоимость ремонтно-восстановительных работ павильона составила 182 157 руб. и заявлена истцом ко взысканию в качестве понесенных убытков.

В подтверждение размера убытков истец приобщил к материалам дела дефектную ведомость объемов работ от 28.07.2010 г., акт о приемке выполненных работ от 09.09.2010 г., локальный ресурсный сметный расчет от 28.07.2010 г., справку о стоимости выполненных работ и затрат от 09.09.2010 г., квитанции к приходно-кассовому ордеру №951 от 27.07.2010г., №1012 от 09.09.2010 г., договор подряда на ремонтно-восстановительные работы №02-08/10 от 27.07.2010 г.

Принимая во внимание вышеизложенное, оценив имеющиеся в деле доказательства, в том числе заключение оценщика по отчету №174-Н/07-10 от 21.07.2010 г. определения рыночной стоимости ремонтно-восстановительных работ, суд пришел к следующим выводам.

Убытки – это те расходы, которые лицо произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права; утрата или повреждение имущества (реальный ущерб).

Реальный ущерб, как полагает суд, выражен в отчете об оценке №174-Н/07-10 от 21.10.2010 г., поскольку в отчете указана средняя стоимость ремонта, то есть, те расходы, которые должны быть понесены для восстановления объекта. Однако, по факту истцом

представлены документы на ремонт на сумму, превышающую указанную в отчете оценщика. Вместе с тем, суд считает, что отчет оценщика об оценке №174-Н/07-10 от 21.07.2010 г. объективно установил именно размер ущерба, в то время как при проведении фактического ремонта могли быть предприняты меры к улучшению ранее имевшегося имущества по качеству материалов и отделке, что не может быть отнесено к убыткам.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание, что материалами дела подтверждено нарушение договорных обязательств ответчиком по возвращению имущества в исправном состоянии, наличие убытков и их размер, причинную связь между действиями ответчика и убытками, суд признает правомерными, обоснованными и доказанными материалами дела исковые требования ООО «Флора-Дизайн» о взыскании с ИП Афанасьева А.А. убытков, понесенных в связи с ремонтно-восстановительными работами павильона, расположенного по адресу: г. Шелехов, 4 микрорайон в районе камеры хранения ЗАО «ИРКОМ» в размере 140 155 руб. в силу ст.ст. 12, 15, 615, 616, 622, Гражданского кодекса Российской Федерации, в остальной части иск удовлетворению не подлежит.

Истцом заявлено требование о возмещении судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 15 000 руб.

Рассмотрев заявление истца, суд полагает, что требование о взыскании судебных расходов подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в состав судебных расходов включены судебные издержки, связанные с рассмотрением дела.

Согласно статье 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам относятся расходы, связанные с оплатой услуг представителей, оказывающих юридическую помощь, а также другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле.

В силу п. 2 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

В соответствии с п.6 Информационного письма Президиума ВАС РФ №121 от 05.12.2007г. «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах» при выплате представителю вознаграждения, обязанность по уплате и размер которого были обусловлены исходом судебного разбирательства, требование подлежит удовлетворению с учетом оценки их разумных

пределов.

Судом также принимаются во внимание при оценке разумности размеров оказанных услуг, существующие в регионе средние расценки на оказание юридических услуг.

Доказательства, подтверждающие факт выплаты гонорара за оказание представительских услуг и разумность расходов на оплату услуг представителя, а также несение иных затрат, в соответствии со статьей 65 АПК РФ, должна представить сторона, требующая возмещения указанных расходов.

Судебные издержки представителем истца подтверждаются представленным в материалы дела договором на оказание юридических услуг от 15.11.2010 г., а также квитанцией №б/н от 15.11.2010 г. на оплату юридических услуг по договору об оказании юридических услуг в сумме 15 000 рублей.

Учитывая, что представителем истца составлено исковое заявление, в обоснование исковых требований представлено достаточно большое количество документов, представитель заявлял ходатайство об истребовании документов и истребуемые документы получал лично, участвовал в четырех судебных заседаниях, суд считает размер заявленных судебных расходов по оплате услуг представителя разумным.

С учетом изложенного, арбитражный суд приходит к выводу о том, что требования ООО «Флора-Дизайн» о взыскании с истца судебных издержек в сумме 15 000 руб. являются обоснованными и подлежат удовлетворению на основании ст. 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ государственная пошлина настоящему иску составляет 12 003 руб.84 коп. и распределяется соразмерно удовлетворенным требованиям: с ответчика – 10 883 руб. 91 коп., с истца – 1 119 руб. 93 коп. Таким образом, принимая во внимание, что истец оплатил государственную пошлину в сумме 12 303 руб. 84 коп., с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в сумме 10 883 руб. 91 коп., истцу подлежит возврату из федерального бюджета Российской Федерации государственная пошлина в сумме 300 руб.

Руководствуясь статьями 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Афанасьева Алексея Александровича (ОГРНИП 309384807600019, ИНН 382102501457) в пользу Общества с ограниченной

ответственностью «Флора-Дизайн» (ОГРН 1033802254870, ИНН 3821010396) 129 400 руб. – основного долга по арендной плате, 110 000 руб. – неустойки за просрочку платежа, 140 155 руб. – убытков, 10 883 руб. 91 коп. – расходов по оплате государственной пошлины, 15 000 руб. – расходов по оплате услуг представителя, в остальной части иска отказать.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Флора-Дизайн» (ОГРН 1033802254870, ИНН 3821010396) из федерального бюджета Российской Федерации 300 руб. излишне уплаченной государственной пошлины, выдать справку на возврат государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия, и по истечении этого срока вступает в законную силу.

Судья:

Е.Ф. Капустенская