



**Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е**

г. Краснодар
31 августа 2017 г.

№ А32-21447/2016

Резолютивная часть решения объявлена 24 августа 2017 г.
Полный текст решения изготовлен 31 августа 2017 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Ермоловой Н.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Хабаху С. П., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» (ИНН 2365006076) к ООО «РН-Морской терминал Туапсе» (ИНН 2365004417) о взыскании 30 191 700 руб. основной задолженности, 1 159 379 руб. 42 коп. пени по договору субаренды офисных помещений № 402-С-119 от 23.11.2015 г. по встречному исковому заявлению ООО «РН-Морской терминал Туапсе», г. Москва к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» (ИНН 2365006076) о признании договора субаренды офисных помещений № 402—19 от 23.11.2015 г. недействительным
третье лицо: ПАО «НК «Роснефть»

при участии:
от ООО «КОНСОРЦИУМ»: Трофимов М. Н.
от ООО «РН-Морской терминал Туапсе»: Морозова К. Е.
от ПАО «НК «Роснефть»: Морозова К.Е.

УСТАНОВИЛ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края к ООО «РН-Туапсенефтепродукт» с требованиями о взыскании 30 191 700 руб. основной задолженности, 1 159 379 руб. 42 коп. пени по договору субаренды офисных помещений № 402-С-119 от 23.11.2015 г.

Определением суда от 29.08.2016 г. к совместному рассмотрению с первоначальным иском принят встречный иск ООО «РН-Туапсенефтепродукт» в лице ПАО «НК «Роснефть» к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» о признании договора субаренды офисных помещений № 402—19 от 23.11.2015 г. недействительным.

Определением суда от 21.06.2017 г. произведена замена наименования ответчика по первоначальному иску ООО «РН-Туапсенефтепродукт» на ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ».

ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» в судебном заседании заявлен частичный отказ от иска в части взыскания 17 101 610 руб. задолженности, а также 1 159 379 руб. 42 коп неустойки.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» заявлен полный отказ от встречного иска о признании договора субаренды офисных помещений № 402—19 от 23.11.2015 г. недействительным.

В судебном заседании 24.08.2017 г. объявлялся перерыв до 14 час. 30 мин. этого же дня, по окончании которого судебное заседание продолжено в отсутствие представителей сторон.

При рассмотрении заявлений ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» об отказе от части исковых требований, а также ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» об отказе от встречного иска в полном объеме суд исходит из следующего.

Поскольку отказ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» от исковых требований в части взыскания 17 101 610 руб. задолженности, а также 1 159 379 руб. 42 коп неустойки, а также отказ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» от встречного иска не противоречит законам и иным нормативным правовым актам, не нарушает права и законные интересы других лиц, они подлежат принятию судом.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 150 АПК РФ арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что истец отказался от иска и отказ принят арбитражным судом.

При указанных обстоятельствах, производство по данному делу в части исковых требований ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» о взыскания 17 101 610 руб. задолженности, а также 1 159 379 руб. 42 коп неустойки, а также производство по встречному исковому заявлению ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» о признании договора субаренды офисных помещений № 402—19 от 23.11.2015 г. недействительным подлежат прекращению.

Таким образом, суд по настоящему делу рассматривает требования ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» о взыскании с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» 13 090 900 руб. задолженности по арендной плате.

Исследовав документы и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, между ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» (арендатор) и ООО «РН-Туапсенефтепродукт» (субарендатор) заключен договор субаренды офисных помещений № 402-С-19 от 23.11.2015 г., по условиям которого арендатор предоставляет субарендатору, а субарендатор принимает во временное владение и пользование помещения, общей площадью 2 744,7 кв. м. на 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9-ом этаже здания, расположенного по адресу: г. Туапсе, ул. Сочинская, 40 (кадастровый номер 23:51:03 02 001:325), для размещения в нем сотрудников субарендатора. Арендуемые помещения определены в поэтажном плане (Приложение № 2).

В соответствии с п. 3.1 договора, настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

Настоящий договор заключается на срок 8 месяцев, и распространяет свое действие на отношения сторон с 01.11.2015 г. по 30.06.2016 г. (п. 3.2 договора).

Согласно п. 4.1 договора, размер арендной платы составляет 6 038 340 руб. в месяц, в том числе НДС 18% в размере 921 102 руб. 71 коп., в соответствии с протоколом соглашения о договорной цене (Приложение № 3).

Арендная плата уплачивается в безналичном порядке на расчетный счет арендатора, не ранее, чем за 60 календарных дней после подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг. Уплата арендной платы производится субарендатором на основании актов приема-передачи выполненных работ (оказанных услуг) по форме НТФ-44 (приложение №4) подписанных сторонами (п. 4.2 договора).

В соответствии с п. 4.5 договора, расчетным периодом считается календарный месяц. Неполный месяц оплачивается в размере пропорционально количеству дней месяца, в течение которых настоящий договор имеет силу.

Во исполнение условий договора, истец (арендатор) передал, а ответчик (субарендатор) принял по акту приема-передачи от 01.11.2015 г. помещения площадью 2 744,7 кв. м., на 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 этажах десятиэтажного здания, расположенного по адресу: г. Туапсе, ул. Сочинская, 40 (кадастровый номер 23:51:03 02 001:325), для размещения в нем сотрудников субарендатора, фактически переданы арендатором и приняты субарендатором 01.05.2015 г. Помещения переданы с движимым имуществом, перечни которого прилагаются (Приложение № 1 и Приложение № 2 к Акту приема передачи).

Как указывает истец в исковом заявлении, в результате ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по внесению арендной платы, предусмотренных разделом 4 договора, за ним образовалась задолженность в размере 30 191 700 руб. за период с 01.11.2015 г. по 31.03.2016 г.

В связи с нарушением условий договора, истец направил в адрес истца претензии № 2/2016 от 01.02.2016 г., № 05/2016 от 21.02.2016 г., № 16/2016 от 28.03.2016 г., а также № 29/2016 от 28.04.2016 г. с требованием оплатить образовавшуюся задолженность по арендной плате.

Поскольку ответчик задолженность не оплатил, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

При рассмотрении дела и разрешении данного спора арбитражный суд полагает исходить из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 614 Кодекса арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

В силу статей 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

На основании статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

В статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указано, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Возражая против исковых требований, ответчик в отзыве на исковое заявление указал на завышенный размер арендной платы, установленной п. 4.1 договора, в связи с чем, по ходатайству ответчика определением суда от 22.12.2016 г. по настоящему делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено экспертам ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» Стикачеву Дмитрию Павловичу и Кадрычевой Людмиле Анатольевне.

Перед экспертом были поставлены следующие вопросы:

«1. Какова рыночная стоимость арендной платы за пользование нежилыми помещениями, общей площадью 2 744, 7 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Сочинская, 40, являющихся предметом договора субаренды офисных помещений № 402-С-19 от 23.11.2015 г., на дату заключения договора - 23.11.2015 года, и на период его действия с 01.11.2015 г. по 30.06.2016 г. без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, но с учетом обустройства помещений, ремонта, мебели, встроенного оборудования, а также без учета мебели и встроенного оборудования?»

2. Какова рыночная стоимость арендной платы за пользование нежилыми помещениями по адресу: Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Сочинская, 40, являющихся предметом договора субаренды офисных помещений № 402-С-19 от 23.11.2015 г. без учета помещений четвертого, восьмого, девятого этажей, помещений 5.07, 5.08, 6.06, 6.09 в соответствии с поэтажным планом арендуемых помещений (Приложение №2 к договору) за период с 27.05.2016г. по 30.06.2016г. без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, но с учетом обустройства помещений, ремонта, мебели, встроенного оборудования, а также без учета мебели и встроенного оборудования».

Согласно заключению судебной экспертизы № 86/16.1 от 14.04.2017 г. ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА», экспертами сделаны следующие выводы:

1. Рыночная стоимость арендной платы за пользование помещениями, общей площадью 2 744,7 кв. м., расположенными в нежилом здании литер «Б», по адресу: г. Туапсе, ул. Сочинская, 40, являющимися предметом договора субаренды офисных помещений №402-С-19 от 23.11.2015 г., по состоянию на дату заключения договора – 23.11.2015 г., в месяц (с учетом НДС), составляет:

- с учетом мебели, встроенного оборудования – 2 618 018 рублей;
- без учета мебели, встроенного оборудования - 2 385 801 рубль.

Рыночная стоимость арендной платы за пользование нежилыми помещениями, расположенными в нежилом здании литер «Б», по адресу: г. Туапсе, ул. Сочинская, 40, являющимися предметом договора субаренды офисных помещений №402-С-19 от 23.11.2015 г., в период действия договора с 01.11.2015 г. по 30.06.2016 г. (с учетом НДС), составляет:

- с учетом мебели, встроенного оборудования - 20 421 658 рублей;
- без учета мебели, встроенного оборудования - 18 626 958 рублей.

Фактическая площадь нежилых помещений, расположенных в нежилом здании, литер «Б», по адресу: г. Туапсе, ул. Сочинская, 40, являющихся предметом договора субаренды офисных помещений № 402-019 от 23.11.2015 г., с учетом пересчета площади помещений в соответствии с данными технического паспорта от 24.07.2013 г., а также в соответствии с поэтажным ланом арендуемых помещений (Приложение №2 к договору), составляет: 2 756,4 кв. м.

2. Рыночная стоимость арендной платы за пользование нежилыми помещениями, общей площадью 2 744,7 кв. м. по адресу: Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Сочинская, 40, являющихся предметом договора субаренды офисных помещений № 402-С-19 от 23.11.2015 г. без учета помещений четвертого, восьмого, девятого этажей, помещений 5.07, 5.08, 6.06, 6.09 в соответствии с поэтажным планом арендуемых помещений (Приложение №2 к договору) за период с 27.05.2016 г. по 30.06.2016 г., без учета

коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, но с учетом обустройства помещений, ремонта, (с учетом НДС) будет составлять:

- с учетом мебели, встроенного оборудования: 1 572 636 рублей;
- без учета мебели, встроенного оборудования: 1 507 671 рубль.

Фактическая площадь нежилых помещений, расположенных в нежилом здании, литер Б», по адресу: г. Туапсе, ул. Сочинская, 40, являющихся предметом договора субаренды офисных помещений № 402-С-19 от 23.11.2015 г., с учетом пересчета площади помещений в соответствии с данными технического паспорта от 24.07.2013 г., а также в соответствии с поэтажным кланом арендуемых помещений (Приложение №2 к договору), составляет: 2 756,4 кв. м.

Представленное заключение комплексной экспертизы № 86/16.1 от 14.04.2017 г. подписано экспертами, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперт под подписку предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения экспертов судом не установлено, правовых оснований для назначений повторной либо дополнительной экспертизы в соответствии со статьями 85, 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда не имеется.

На основании вышеизложенного, заключение комплексной экспертизы № 86/16.1 от 14.04.2017 г. принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Выводы, сделанные экспертами по настоящему делу способствовали тому, что в итоговом судебном заседании истцом ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» заявлен отказ от требований в части взыскания с ответчика 17 101 610 руб. задолженности, а также 1 159 379 руб. 42 коп неустойки, в связи, с чем истец просит взыскать с ответчика 13 090 090 руб. задолженности по договору субаренды офисных помещений № 402-С-119 от 23.11.2015 г. за период с 01.11.2015 г. по 31.03.2016 г. согласно стоимости арендной платы, установленной заключением комплексной экспертизы № 86/16.1 от 14.04.2017 г. ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА».

Также, ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» согласившись с выводами, содержащимися в заключении комплексной экспертизы № 86/16.1 от 14.04.2017 г. ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА», а также в связи с частичным отказом истца от исковых требований, отказалось от встречного искового заявления о признании договора субаренды офисных помещений № 402—19 от 23.11.2015 г. недействительным.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что требования истца о взыскании с ответчика задолженности договору субаренды офисных помещений № 402—19 от 23.11.2015 г. в сумме 13 090 090 руб. за период с 01.11.2015 г. по 31.03.2016 г. являются законными, обоснованными и подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате стоимости проведенной по настоящему делу экспертизы, а также по уплате государственной пошлины по настоящему делу подлежат возложению на ответчика.

Судом установлено, что ответчиком при назначении по делу судебной экспертизы, на депозитный счет Арбитражного суда Краснодарского края платежным поручением № 38413 от 26.08.2016 г. было перечислено 180 000 руб.

Вместе с тем, стоимость экспертизы, проведенной ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «СТРОЙТЕХЭКСПЕРТИЗА» по настоящему делу составила 158 700 руб., в связи с чем, ответчику следует возратить 21 300 руб.,

излишне внесенных на депозитный счет Арбитражного суда Краснодарского края в счет оплаты экспертизы.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Принять отказ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» (ИНН 2365006076) от первоначальных требований в части взыскания 17 101 610 руб. задолженности, а также 1 159 379 руб. 42 коп неустойки.

Производство по делу в указанной части прекратить.

Принять отказ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» (ИНН 2365004417) от встречного иска.

Производство по делу по встречному исковому заявлению прекратить.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» (ИНН 2365004417) в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОНСОРЦИУМ» (ИНН 2365006076) 13 090 900 руб. задолженности.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» (ИНН 2365004417) в доход федерального бюджета 88 450 руб. госпошлины за рассмотрение первоначального иска.

Выдать ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» (ИНН 2365004417) справку на возврат из федерального бюджета 6 000 руб. уплаченной платежным поручением №38310 от 24.08.2016 госпошлины за рассмотрение встречного иска.

Произвести возврат денежных средств с депозитного счета Арбитражного суда Краснодарского края в размере 21 300 руб. на счет ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ» (ИНН 2365004417) по следующим реквизитам экспертной организации:

Наименование банка – Филиал Банка «ВБРР» (АО) в г. Краснодаре

БИК - 040349521

К/сч. - 30101810100000000521

Получатель – ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РН-МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ ТУАПСЕ»

ИНН - 2365004417

КПП - 230750001

Расчетный счет – 40702810101030000061

Назначение платежа: «Перечисление излишне уплаченной стоимости экспертизы по делу № А32-21447/2016».

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок от даты его принятия через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

Н.А. Ермолова