

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

16 марта 2021 года

05 апреля 2021 года мотивированное решение

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Неграмотнова А.А., при секретаре Наследниковой О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Яншина Дениса Сергеевича к ООО «ЗУМЕР» о взыскании задолженности по оплате электроэнергии, возмещении ущерба,

УСТАНОВИЛ:

Яншин Д.С. обратился в суд с иском к ООО «ЗУМЕР» о взыскании задолженности за потребленную электроэнергию в нежилом помещении при использовании его по оговору аренды и возмещении ущерба, причиненного собственнику нежилого помещения в результате его повреждения.

Свои требования мотивировал тем, что ДД.ММ.ГГ между отцом истца Яншиным С.В. и ООО «ЗУМЕР» был заключен договор аренды нежилого помещения №, в соответствии с которым ООО «ЗУМЕР» было передано в аренду нежилое помещение, площадью <...> кв.м., расположенное по адресу: МО <адрес>

ДД.ММ.ГГ Яншин С.В. умер. Истец, как наследник по завещанию после смерти Яншина С.В., является собственником указанного нежилого помещения.

В соответствии с условиями договора ответчик, как арендатор нежилого помещения обязан содержать его в надлежащем состоянии, производить текущий ремонт, нести расходы по потребленной электроэнергии.

Решением Люберецкого городского суда Московской области от ДД.ММ.ГГ с ООО «ЗУМЕР» в пользу истца взыскана задолженность по арендной плате по Договору аренды нежилого помещения № от ДД.ММ.ГГ с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ включительно, в размере 70000 рублей, а также признал расторгнутым вышеуказанный договор с ДД.ММ.ГГ, в связи с освобождением ответчиком арендуемого помещения.

В соответствии с отчетом об оценке ООО «БК-Пифагор» № от ДД.ММ.ГГ, итоговая величина рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, причиненного отделке помещений в результате использования арендатором помещения, расположенного по адресу: <адрес>, по состоянию на ДД.ММ.ГГ составляет 594790 рублей.

Задолженность ООО «ЗУМЕР» за электроэнергию по договору аренды нежилого помещения № с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ составляет 191603,91 рублей.

ДД.ММ.ГГ истцом в адрес ответчика была направлена досудебная претензия, о погашении задолженности по Договору аренды нежилого помещения, но ответа на претензию на момент подачи искового заявления получено не было.

Истец просит взыскать с ответчика стоимость работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, причиненного отделке помещений в результате использования арендатором помещения, расположенного по адресу: <адрес> в размере 594790 рублей, взыскать плату за электроэнергию за ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ в размере 191603,91 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 11464 руб.

В судебном заседании истец Яншин Д.С. и он же законный представитель третьего лица ООО «ЗУММЕР», а также представитель истца настаивали на удовлетворении иска.

Представитель ответчика в судебном заседании возражала против иска, по доводам, изложенным в отзыве на иск. Указала, что ответчик в процессе использования нежилого помещения не причинял ущерба помещению, оно использовалась арендатором по назначению, претензий у собственника помещения к арендатору не возникало за весь период длительной эксплуатации с ДД.ММ.ГГ года.

В арендуемом помещении собственником помещения было размещено оборудование, подключенное к электросети и не принадлежащее другому аффилированному собственнику лицу ООО «ЗУММЕР», в связи с чем, задолженность за электроэнергию в арендуемом помещении возникла в результате использования собственником помещения собственного оборудования, а не по оборудованию ответчика. Ответчик направлял письменное обращение в адрес истца (собственника помещения) с просьбой демонтировать и вывезти данное оборудование, однако, почтовое отправление не было получено адресатом.

Суд, выслушав истца, его представителя, представителей ответчика и третьего лица, исследовав материалы дела, находит иски требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 307 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ стороны должны исполнять обязательства 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. В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно п. 1 ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с п. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В силу ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГ. между Яншиным С.В. и ООО «ЗУМЕР», в лице его же, как Генерального директора, был заключен договор аренды нежилого помещения №, в соответствии с которым ООО «ЗУМЕР» было передано в аренду нежилое помещение, площадью <...> кв.м., расположенное по адресу: МО <адрес>

Одновременно в арендованном помещении с сотрудниками ООО «ЗУМЕР» (№) фактически располагались по указанию собственника помещения также сотрудники ООО «ЗУММЕР». (ОГРН №), где единственным участником и генеральным директором является Яншин Д. С. (истец). Также в данном помещении располагалось электротехническое оборудование связи, принадлежащее ООО «ЗУММЕР», подключенное к электросети и не принадлежащее ответчику. Данные обстоятельства подтверждаются материалами дела: Акт обследования технического состояния от ДД.ММ.ГГ, протокол судебного заседания по делу № по иску Яншина Д.С. к ООО «ЗУМЕР» от ДД.ММ.ГГ. Договорные отношения между собственником нежилого помещения, арендатором и ООО «ЗУММЕР» отсутствовали. В помещении находились сотрудники ООО «Зуммер» (ОГРН №), которые занимались обслуживанием оборудования связи и работой с абонентами.

Ответчик направлял письменное обращение в адрес истца (собственника помещения) с просьбой демонтировать и вывезти данное оборудование, однако, почтовое отправление не было получено адресатом в почтовом отделении.

Таким образом, задолженность за электроэнергию в арендуемом помещении возникла в результате использования, в том числе собственником помещения и аффилированных с ним лиц, оборудования.

Указанное обстоятельство, по мнению суда должно являться основанием для распределения затрат на электроэнергию между двумя аффилированными с собственником помещения лицами, поскольку возложение обязанности по оплате электроэнергии только ответчиком, приведет к неосновательному обогащению ООО «ЗУММЕР». Суд расценивает предъявление иска при указанных обстоятельствах только к ООО «ЗУМЕР» как злоупотребление правом со стороны собственника нежилого помещения.

Принимая во внимание, что доля умершего Яншина С.В. в ООО «ЗУМЕР» составляла 45%, порядок возмещения затрат между сторонами не определен, определить доли фактического потребления электроэнергии каждым пользователем помещения невозможно и в целях разрешения данного спора и исключения неосновательного обогащения ООО «ЗУММЕР», суд полагает возможным взыскать с ООО «ЗУМЕР» в пользу истца как правопреемника Яншина С.В. 55% от задолженности (за вычетом 45% доли в УК ООО «ЗУМЕР»), т.е. в размере 105381,65 рублей (191603\*55%).

Требования истца о возмещении ущерба с арендатора, связанного с восстановительным ремонтом нежилого помещения удовлетворению не подлежит, по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В соответствии со статьей 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.

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).

Согласно пункту 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГ N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. По смыслу пункта 1 статьи 15 ГК РФ в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (пункт 2 статьи 401 ГК РФ). По общему правилу лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2 статьи 1064 ГК РФ). Бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, нарушившем обязательство или причинившем вред. Вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное.

Таким образом, для применения ответственности в виде взыскания убытков по правилам статей 15, 1064 ГК РФ необходимо наличие состава правонарушения, включающего совокупность признаков: наступление вреда, противоправность поведения, вину причинителя вреда и причинно-следственную связь между действиями причинителя и наступившими у заявителя неблагоприятными последствиями, доказанность размера убытков

В соответствии с пунктом 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

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 (пункт 2 статьи 616 ГК РФ).

Согласно статье 622 ГК РФ 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.

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 (пункт 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В данном случае истец ссылался на наличие недостатков в возвращенном недвижимом имуществе, что зафиксировано в одностороннем акте № от ДД.ММ.ГГ последствиях причиненного ущерба нежилому помещению, подписанному истцом, его представителем и УУОП Котельниковского отдела полиции.

Представитель ответчика при составлении акта не участвовал, на осмотр не вызывался.

В акте зафиксировано, что помещение находится в неудовлетворительном состоянии, текущий ремонт не производился, все двери деформированы, входная дверь не работает, замки в ней отсутствуют, мебель в большей части испорчена, помещение использовалось не по назначению, сколы кафельной плитки, необходимо провести текущий ремонт.

В обоснование заявленного требования, истец указал на то, что ответчиком приведено в негодность арендованное помещение, что подтверждается, представленным истцом Отчетом об оценке № от ДД.ММ.ГГ, согласно которому величина рыночной стоимости работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, причиненного арендатором в результате использования помещения, составляет 594790 рублей.

Поскольку ответчик не согласился с установленным истцом размером ущерба и с виновностью, по его ходатайству назначена по делу судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам <...>

Согласно заключению эксперта стоимость ущерба, причиненного внутренней отделке нежилого помещения составляет с учетом износа 522968,64 рублей, без учета износа 537322,80 рублей.

Заключением специалиста и экспертным заключением также установлено, что помещение требует текущего ремонта, т.к. пожелтели и выцвели потолок, стены, имеется истирание полов, плинтусов, плитки, имеются сколы на плитке и дверях, оконных проемах.

В соответствии со ст. 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

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.

Вместе с тем, договором аренды, стороны урегулировали между собой отношения в связи с порчей арендованного имущества и несения бремени по проведению текущего ремонта.

Так, согласно п.2.2.3 Договора арендатор обязуется содержать помещение в технически исправном состоянии и на основании Актов арендодателя о проверке технического состояния помещения, в случае выявления ухудшения их технического либо санитарного состояния (по сравнению с нормальным износом) за свой счет производить текущий ремонт арендованного помещения.

Пунктом 3.6 Договора ремонтные и ремонтно-восстановительные расходы, возникшие по вине Арендатора, оплачиваются Арендатором по счетам Арендодателя в течение 30-ти дней с даты их устранения.

В соответствии с п. 4.4 Договора в случае повреждения или уничтожения помещения по вине Арендатора, последний возмещает Арендодателю понесенный ущерб полностью.

В нарушение ст. 56 ГПК РФ доказательства уведомления ответчика о необходимости явки на осмотр арендованного помещения в материалы дела истцом не представлены. Действуя разумно и осмотрительно, истец имел возможность, заблаговременно уведомив об этом ответчика составить совместно с ним акт осмотра арендованного имущества, однако, этого не сделал, помещение находилось также в пользовании ООО «ЗУМЕР», в связи с чем несет риск наступления неблагоприятных последствий.

В Отчете об оценке № от ДД.ММ.ГГ и в заключении эксперта размер ущерба определен путем определения совокупных затрат на ремонт всего помещения после его освобождения арендатором, при этом истцом не представлено доказательств того, какие именно повреждения или уничтожение какого имущества произведено именно противоправными действиями ответчика. Характер повреждений, описанных в указанных актах, свидетельствует об естественном износе нежилого помещения, которое находилось в эксплуатации двух юридических лиц более 8 лет.

При этом, как следует из материалов дела, арендодатель, как того требуют условия договора, никогда актов о техническом состоянии помещения не составлял, претензии к ответчику по содержанию, эксплуатации и ремонту помещения не предъявлял. Более того, согласно условиям договора, арендатор обязан возмещать расходы по ремонту, которые возникли по его вине на основании выставленных счетов и после устранения арендодателем тех или иных повреждений. Таких счетов со стороны истца не выставлялось, повреждения помещения не устранялись.

Согласно условиям договора, арендатор не обязан был производить текущий ремонт при износе помещения в результате его нормальной эксплуатации, а характер описанных повреждений свидетельствует об естественном износе помещения двумя юридическими лицами за 8 лет эксплуатации.

Фактически требования истца сводятся к обязанности ответчика возместить будущие затраты истца по полному ремонту нежилого помещения после окончания срока аренды, что не предусмотрено договором и законом.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что истец не доказал, что противоправными действиями ответчика причинен вред его имуществу и, что имеется совокупность условий, предусмотренных договором аренды, когда ответчик обязан произвести текущий ремонт нежилого помещения или возместить его стоимость.

Согласно ст. 98 ГПК РФ с ответчика с пользу истца подлежат взысканию расходы по госпошлине пропорционально удовлетворенным требованиям в размере 3307,62 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Яншина Д. С. к ООО «ЗУМЕР» о взыскании задолженности по оплате электроэнергии, возмещении ущерба – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «ЗУМЕР» в пользу Яншина Д. С. задолженность по оплате электроэнергии за период с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ в размере 105381,65 рублей, расходы по госпошлине 3307,62 рублей.

В части требований, превышающих взысканную сумму задолженности по оплате электроэнергии, расходов по госпошлине, а также во взыскании ущерба - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Люберецкий городской суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья: Неграмотнов А.А.

Дело №

#### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

ДД.ММ.ГГ

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Неграмотнова А.А., при секретаре Наследниковой О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Яншина Д. С. к ООО «ЗУМЕР» о взыскании задолженности по арендной плате, оплате электроэнергии, возмещении ущерба,

#### У С Т А Н О В И Л:

Яншин Д.С. обратился в суд с иском к ООО «ЗУМЕР» о взыскании задолженности по арендной плате за нежилое помещение, за потребленную электроэнергию в нежилом помещении при использовании его по оговору аренды и возмещении ущерба, причиненного собственнику нежилого помещения в результате его повреждения.

Свои требования мотивировал тем, что ДД.ММ.ГГ между отцом истца Яншиным С.В. и ООО «ЗУМЕР» был заключен договор аренды нежилого помещения №, в соответствии с которым ООО «ЗУМЕР» было передано в аренду нежилое помещение, площадью <...> кв.м., расположенное по адресу: МО <адрес>

18.08.2019г. Яншин С.В. умер. Истец, как наследник по завещанию после смерти Яншина С.В., является собственником указанного нежилого помещения.

В соответствии с условиями договора ответчик, как арендатор нежилого помещения обязан содержать его в надлежащем состоянии, производить текущий ремонт, нести расходы по потребленной электроэнергии.

Решением Люберецкого городского суда Московской области от ДД.ММ.ГГ с ООО «ЗУМЕР» в пользу истца взыскана задолженность по арендной плате по Договору аренды нежилого помещения № от ДД.ММ.ГГ с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ включительно, в размере 70000 рублей, а также признал расторгнутым вышеуказанный договор с ДД.ММ.ГГ, в связи с освобождением ответчиком арендуемого помещения.

Задолженность ООО «ЗУМЕР» по арендной плате за период с ДД.ММ.ГГ по июнь 2020 г. включительно составляет 40000 рублей, за электроэнергию по договору аренды нежилого помещения № с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ составляет 191603,91 рублей.

ДД.ММ.ГГ истцом в адрес ответчика была направлена досудебная претензия, о погашении задолженности по Договору аренды нежилого помещения, но ответа на претензию на момент подачи искового заявления получено не было.

Истец просит взыскать с ответчика стоимость работ и материалов, необходимых для устранения ущерба, причиненного отделке помещений в результате использования арендатором помещения, расположенного по адресу: <адрес>, в размере 594790 рублей, взыскать плату за электроэнергию с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ в размере 191603,91 рублей, задолженность по арендной плате в размере 40000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 11464 руб.

Истец в судебном заседании подал заявление об отказе от иска и прекращении производства по делу в части требований о взыскании с ответчика задолженности по арендной плате за период с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ 40000 рублей.

Последствия прекращения производства по делу истцу разъяснены и понятны.

Суд находит заявление истца о прекращении производства по делу в указанной части подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст. 39 ГПК РФ истец вправе отказаться от иска. Суд не принимает отказ истца от иска, если это противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

Согласно ст. 220 ГПК РФ суд прекращает производство по делу в случае, если истец отказался от иска и отказ принят судом.

Отказ истца от иска не противоречит закону и не нарушает чьих-либо прав и охраняемых законом интересов, а потому у суда есть все основания для его принятия и прекращения производства по делу.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 220, 221 ГПК РФ, суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л:

Принять отказ Яншина Д. С. от иска.

Производство по делу № – прекратить в части требований о взыскании с ООО «ЗУМЕР» в пользу Яншина Д. С. задолженности по арендной плате за период с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ в размере 40000 рублей.

Частная жалоба на определение Люберецкого горсуда может быть подана в апелляционном порядке в Московский областной суд через Люберецкий городской суд в течение 15 дней со дня его вынесения.

Судья:

А.А. Неграмотнов