



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

414014, г. Астрахань, пр. Губернатора Анатолия Гужвина, д. 6

Тел/факс (8512) 48-23-23, E-mail: astrahan.info@arbitr.ru

<http://astrahan.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Астрахань
09 октября 2015 года

Дело №А06-3127/2015

Резолютивная часть решения объявлена 08.10.2015 года

Полный текст решения изготовлен: 09.10.2015 года

Арбитражный суд Астраханской области в составе: судьи Соколовой А.М.

При ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Шугаевой Р.С.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску: Общества с ограниченной ответственностью «Макси» к индивидуальному предпринимателю Хуголь Владимиру Александровичу о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 1 393 320 руб. 80 коп. и пени 357 499 руб. 02 коп.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Общество с ограниченной ответственностью «Деловая недвижимость»,
И встречное исковое заявление Индивидуального предпринимателя Хуголь Владимира Александровича к Обществу с ограниченной ответственностью «Макси» о признании сделки, оформленной договором субаренды нежилого помещения №1 от 15.08.2014 г. ничтожной.

при участии:

от истца: Краснова С.В. - представитель (доверенность от 27.04.2015 года, паспорт);
(ответчик по встречному)

от ответчика: Иванченко А.А.-(истец по встречному), Хуголь В.А.-паспорт.

от третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: не явился, извещен надлежащим образом.

Общество с ограниченной ответственностью «Макси», в соответствии со статьями 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обратилось в арбитражный суд Астраханской области с иском к индивидуальному предпринимателю Хуголь Владимиру Александровичу о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 1.393.320 рублей 80 коп. и неустойки в сумме 367836 руб. 75 коп. (с учетом уточнения).

Определением арбитражного суда от 07.08.2015 г. суд, в порядке статьи 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объединил дело №А06-5645/2015 и дело № А06-3127/2015 в одно производство для совместного рассмотрения, так как в рамках дела №А06-5645/2015 рассматриваются иски Индивидуального предпринимателя Хуголь Владимира Александровича к Обществу с ограниченной ответственностью «Макси» о признании сделки, оформленной договором субаренды нежилого помещения №1 от 15.08.2014 г. недействительной в силу ее оспоримости (с учетом уточнений в с/з от 08.10.2015 г.)

Поскольку в указанных делах спор возник в отношении одного и того же предмета и основания, одного и того же договора, требования основаны на одних и тех же обстоятельствах и документах, то суд пришел к выводу о наличии оснований, предусмотренных статьей 130 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для объединения дел А06-5645/2015 и дело № А06-3127/2015 в одно производство.

Таким образом, суд определил: объединить дела № А06-5645/2015 и дело № А06-3127/2015 в одно производство.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, извещенное о времени и месте проведения судебного заседания надлежащим образом, в соответствии со статьей 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание не явился.

Судебное разбирательство, в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, проводится в отсутствие сторон.

Представитель истца в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявил ходатайство об уменьшении исковых требований в части взыскания пени до 357 499 руб. 02 коп.

Суд ходатайство удовлетворил.

Представитель истца (ООО «Макси»; предпринимателя Хуголя В. А.) иски поддерживает в полном объеме.

Представитель ответчика (ООО «Макси»; предпринимателя Хуголя В. А.) иски не признает.

Суд, выслушав представителя истца (ООО «Макси»; предпринимателя Хуголя В. А.) и ответчика (ООО «Макси»; предпринимателя Хуголя В. А.), исследовав материалы дела,

У С Т А Н О В И Л :

По иску Общества с ограниченной ответственностью «Макси» к индивидуальному предпринимателю Хуголь Владимиру Александровичу о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 1 393 320 руб. 80 коп. и пени 357 499 руб. 02 коп.:

15.08.2014 года между ООО «Макси» и ИП Хуголь В.А. был заключен договор №1 субаренды нежилого помещения. В интересах ООО «Макси» при заключении договора выступала его генеральный директор Исакова М.Г.

В соответствии с заключенным договором субаренды арендодатель представил, а арендатор принял в субаренду часть нежилого помещения, расположенного по адресу Астраханская область, г. Астрахань, ул. Боевая \ Набережная реки Царева д.126\87 корпус 8 помещение 02 литер А для организации розничной торговли смешанными группами товаров и общественного питания.

Общая площадь сдаваемого помещения составила 234,5 кв.м., в том числе торговый зал 130,3 кв.м., склад 47,4 кв.м., коридор 21,5 кв.м., подсобное помещение 26,4 кв.м., туалет 4,9 кв.м., санузел 4 кв.м.

Указанный договор заключен сроком до 01.07.2015 года с возможностью пролонгации.

Пунктом 4 договора субаренды оговорены условия арендной платы и порядок расчетов сторон.

В соответствии с п.4.1 договора арендная плата уплачивается арендатором, ежемесячно начиная с 01.01.2015 года в размере 269 675 рублей из расчета 1150 рублей за 1 кв. м.

В силу п.6.2 договора в случае просрочки по уплате арендных платежей арендатор обязан уплатить арендодателю пеню в размере 0,2% от суммы долга за каждый день просрочки.

Оценив, в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доводы истца, обстоятельства по делу и доказательства, суд считает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

К указанному выводу суд приходит на основании следующего.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 2 Постановления Пленума от 23.07.2009 №57 «О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств» разъяснил, что арбитражный суд, рассматривающий дело о взыскании по договору, определяет круг обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела к которым относятся обстоятельства, свидетельствующие о заключенности и действительности договора, независимо от того, заявлены ли возражения или встречный иск.

Согласно статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключение договора.

В соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Анализируя условия заключенных между истцом и ответчиком договоров субаренды, суд приходит к выводу о том, что данные договоры являются договорами, вытекающим из арендных правоотношений и отношения, применимые к договору, регулируются нормами главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с названными договорами ответчику переданы помещения по передаточным актам.

Договор аренды с точки зрения его гражданско-правовой характеристики относится к двусторонним, консенсуальным, возмездным и взаимным договорам. Это означает, что исполнение обязательств арендатором по уплате арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязательств по передаче имущества во владение и пользование арендатору (пункт 1 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, исполнив обязанность по передаче имущества ответчику, истец вправе требовать арендную плату за весь период пользования имуществом.

В соответствии со статьей 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.

Статья 607 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

При заключении договора аренды, указанного выше, стороны согласовали все существенные условия, присущие для договоров данного вида, а именно объект аренды, предмет договора, цену аренды.

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно пункту 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В статье 614 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Согласно расчету, представленному истцом, за ответчиком числится задолженность по договору субаренды 1 393 320 руб. 80 коп.

Проверив расчет истца, суд находит его верным.

Документы, представленные истцом в материалы дела, подтверждают наличие задолженности в указанной сумме.

В соответствии со статьями 309, 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. Недопустим односторонний отказ от исполнения обязательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Недопустим односторонний отказ от исполнения обязательства.

Таким образом, суд исходит из доказательной базы, представленной истцом.

В соответствии с частью 3.1. статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Принимая во внимание нарушение ответчиком положений закона и договорных обязательств, доказанность задолженности ответчика перед истцом, суд считает, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию задолженность по договору субаренды в размере 1 393 320 руб. 80 коп.

Кроме взыскания суммы основного долга, истец заявил требование о взыскании с ответчика пени в размере 357 499 руб. 02 коп.

Согласно положениям пункта 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации взыскание неустойки является одним из способов защиты нарушенного гражданского права.

Сумма начисленной неустойки составляет 357 499 руб. 02 коп.

Установив факт нарушения обязательств, проверив представленный истцом расчет, суд, считает, что начисление пени произведено истцом правомерно, на основании действующего законодательства и условий договора.

Проверив расчет неустойки, произведенный истцом, суд находит его правильным.

С учетом обстоятельств дела суд полагает, что пеня подлежит взысканию с ответчика в пользу истца в заявленной сумме 357 499 руб. 02 коп.

По иску Индивидуального предпринимателя Хуголь Владимира Александровича к Обществу с ограниченной ответственностью «Макси» о признании сделки, оформленной договором субаренды нежилого помещения №1 от 15.08.2014 г. недействительной в силу оспоримости:

Между ИП Хуголь В.А. и ООО «Макси» был заключен договор субаренды нежилого помещения № 1 от 15.08.2014 года (в дальнейшем - Договор субаренды).

Согласно пункту 1.1. Договора субаренды ответчик (по Договору - Арендодатель) предоставляет истцу (по Договору - Арендатор) часть нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Боевая/Набережная реки Царев д. 126/87 корпус 8 помещение 02 литер А (в дальнейшем - Помещение) для организации розничной торговли смешанными группами товаров и общественного питания. Общая площадь Помещения 234,5 кв. м, в том числе торговый зал 130,3 кв. м, склад 47,4 кв. м, коридор 21,5 кв. м, подсобное помещение 26,4 кв. м, туалет 4,9 кв. м, санузел 4 кв. м.

Согласно пункту 1.2 Договора субаренды Арендодатель владеет помещением на правах арендатора на основании договора аренды недвижимого имущества от 16.02.2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области, номер регистрации 30-30-01/180/2013-328 от 07.02.2014.

По мнению истца, данный договор субаренды является недействительной (оспоримой) сделкой, поскольку был заключен без согласия собственника (Арендодателя).

Ответчик заявил срок исковой давности.

Согласно п. 1 ст. 166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным ГК РФ, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Статьей 168 ГК РФ определено, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Таким образом, сделка, не соответствующая положениям закона, может быть признана недействительной.

Согласно 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.

Статьей 608 ГК РФ установлено, что право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ 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 ГК РФ, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

При этом абз. 3 п. 2 названной статьи предусмотрено, что к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В силу императивного характера указанной нормы права следует однозначный вывод о том, что обязательным условием для договора субаренды является наличие согласия арендодателя на передачу имущества в субаренду.

Вместе с тем Пленум ВАС РФ Постановлением от 25.01.2013 N 13 "О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" дополнил Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" п. 12 следующего содержания: доводы арендатора, пользовавшегося соответствующим имуществом и не оплатившего пользование объектом аренды, о том, что право собственности на арендованное имущество принадлежит не арендодателю, а иным лицам и поэтому договор аренды является недействительной сделкой, не принимаются судом во внимание.

Исходя из изложенного, в сферу правомочий арендатора (субарендатора), пользовавшегося имуществом, не входит оспаривание титула арендодателя на соответствующее имущество, если только арендатор не считает такое имущество своим.

В свою очередь, ВАС РФ в Определении от 07.04.2011 N ВАС-3260/11 по делу N А60-4357/2010-С12 указал, что при рассмотрении дела по существу судами было установлено, что привлеченный к участию в деле в качестве третьего арендодатель не заявил о своем несогласии с передачей имущества в поднаем, не выдвинул возражений относительно заключения договора субаренды, не оспаривал факт наличия у арендатора соответствующих полномочий.

При таких обстоятельствах у суда не имеется оснований считать, что субарендодатель, передав помещения в субаренду, действовал без одобрения со стороны арендодателя.

Таким образом, из правовой позиции ВАС РФ следует, что отсутствие письменного согласия арендодателя на передачу имущества в субаренду само по себе не является основанием для признания такого договора недействительным.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

По иску Общества с ограниченной ответственностью «Макси» к индивидуальному предпринимателю Хуголь Владимиру Александровичу:

Взыскать с индивидуального предпринимателя Хуголь Владимира Александровича в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Макси» сумму долга в размере 1 393 320 руб. 80 коп., пени 367 835 руб. 75 коп., судебные расходы в сумме 20 637 руб.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Хуголь Владимира Александровича в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 9 871 руб. 19 коп.

По иску встречному иску индивидуального предпринимателя Хуголь Владимира Александровича к Обществу с ограниченной ответственностью «Макси»:

В иске отказать.

Итоговое решение:

Взыскать с индивидуального предпринимателя Хуголь Владимира Александровича в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Макси» сумму долга в размере 1 393 320 руб. 80 коп., пени 367 835 руб. 75 коп., судебные расходы в сумме 20 637 руб.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Хуголь Владимира Александровича в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 9 871 руб. 19 коп.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия, через Арбитражный суд Астраханской области.

Информация о движении дела может быть получена на официальном интернет – сайте Арбитражного суда Астраханской области: <http://astrahan.arbitr.ru>

Судья

А.М. Соколова