



АРБИТРАЖНЫЙ СУД АЛТАЙСКОГО КРАЯ
656015, Барнаул, пр. Ленина, д. 76, тел.: (3852) 61-92-78, факс: 61-92-93
[http:// www.altai-krai.arbitr.ru](http://www.altai-krai.arbitr.ru), e-mail: a03.info@arbitr.ru

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Барнаул

Дело № А03-20252/2013

20 мая 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 13 мая 2014 года. Полный текст решения изготовлен 20 мая 2014 года.

Арбитражный суд Алтайского края в составе судьи Прохорова В.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем Кириной Н.Н., с использованием средств аудиозаписи, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

общества с ограниченной ответственностью «Иланд» (ОГРН 1022201772581, ИНН 2225045491), г. Барнаул

к индивидуальному предпринимателю Пузиковой Евгении Алексеевне (ОГРНИП 310222524500028, ИНН 222109315956), г. Барнаул

об истребовании имущества из чужого незаконного владения, взыскании упущенной выгоды в сумме 10 000 руб., полученных доходов в сумме 2 933 руб. 26коп.,

с привлечением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора,

общества с ограниченной ответственностью «ДЕЗ-2 Ленинского района», г.Барнаул

индивидуального предпринимателя Дробышева Анатолия Демьяновича, г.Барнаул

общества с ограниченной ответственностью «Тейваз», г. Барнаул

при участии в судебном заседании:

от истца – представитель Дробышева В.А. по доверенности № 1 от 10.01.2014,

от ответчика – представитель Белодеденко И.В. по доверенности от 26.12.2013,

от третьих лиц – директор Дробышева В.А. (от «Тейваз»), представитель Дробышева В.А. по доверенности от 24.06.2013 (от Дробышева А.Д.), не явился, извещен надлежащим образом (от ООО «ДЕЗ-2 Ленинского района»),

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Иланд» обратилось в Арбитражный суд Алтайского края к индивидуальному предпринимателю Пузиковой Евгении Алексеевне с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о взыскании 70 000руб. задолженности и обязанности возвратить нежилое помещение.

Исковые требования обоснованы статьями 15, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору субаренды от 23.06.2013.

К участию в деле в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации привлечены в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора общество с ограниченной ответственностью «ДЕЗ-2 Ленинского района», индивидуальный предприниматель Дробышев Анатолий Демьянович и общество с ограниченной ответственностью «Тейваз».

В судебном заседании истец на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отказался от требования об обязанности возвратить нежилое помещение.

Принимая во внимание, что отказ от требования не противоречит закону, не нарушает права других лиц и у представителя истца имеются полномочия, судом в порядке части 5 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принят отказ от требования об обязанности возвратить нежилое помещение. Производство по делу в отношении данного требования прекращается.

Ответчик предоставил отзыв на исковое заявление, в котором возражает против исковых требований, указывая на недействительность договора субаренды в связи с отсутствием одобрения сделки жильцами многоквартирного дома и необоснованность расчета упущенной выгоды.

ООО «ДЕЗ-2 Ленинского района» предоставило отзыв на исковое заявление, в котором возражает против исковых требований, указывая, что данное нежилое помещение является общим имуществом жильцов многоквартирного дома, сделка по передачи в аренду помещения не была одобрена в установленном законом порядке в

связи с чем, является ничтожной, кроме того, договор аренды с ИП Дробышевым А.Д. был расторгнут, в связи с чем, сделка по субаренде так же является ничтожной.

ИП Дробышев А.Д. предоставил отзыв на исковое заявление, в котором поддерживает искимые требования, указывая на заключение с ООО «ДЕЗ-2 Ленинского района» договора аренды и последующую передачу арендованного помещения в субаренду истцу, наличие протокола общего собрания собственников помещения об одобрении договора аренды, ссылается на отсутствие в договоре условий, предусматривающих право арендодателя в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора аренды, в связи с чем, не считает договор аренды расторгнутым.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства и доводы, приведенные в обоснование своих требований и возражений, суд установил следующие обстоятельства, имеющие значение для дела.

Гражданские правоотношения между истцом (субарендодатель) и ответчиком (субарендатор) возникли из договора, в соответствии с условиями которого субарендодатель предоставляет субарендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 12 кв.м., расположенное по адресу: г.Барнаул, ул. Попова, 43, а субарендатор обязался оплачивать арендные платежи в соответствии с условиями договора (далее – договор субаренды).

Помещение передано субарендатору по акту приема-передачи, являющемуся приложением к договору субаренды.

Пунктом 1.3 договора субаренды установлен срок субаренды с 23.06.2013 по 30.04.2014.

В соответствии с пунктами 3.1 и 3.3 договора субаренды арендная плата включает в себя стоимость обеспечения помещения теплом, составляет 4 000 руб. в месяц и подлежит оплате путем предварительной оплаты до 3-го числа каждого месяца.

Согласно пункту 5.3 договора субаренды любая из сторон вправе расторгнуть договор досрочно в одностороннем порядке, письменно предупредив другую сторону о предполагаемой дате расторжения не менее чем за один месяц. При этом договор считается досрочно расторгнутым по истечении месяца с момента отправки стороной соответствующего уведомления.

Уведомлением, направленным в адрес ответчика 10.09.2013 истец расторг договор субаренды на основании пункта 5.3 договора. Договор расторгнут с 11.10.2013.

11 октября 2013 года между истцом (субарендодатель) и ООО «Тейваз» (субарендатор) заключен договор субаренды, в соответствии с условиями которого,

субарендодатель предоставляет субарендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 12 кв.м., расположенное по адресу: г.Барнаул, ул. Попова, 43, а субарендатор обязался оплачивать арендные платежи в соответствии с условиями договора (далее – договор субаренды).

Пунктом 1.3 договора субаренды установлен срок субаренды с 11.10.2013 по 11.05.2014.

В соответствии с пунктами 3.1 и 3.3 договора субаренды арендная плата включает в себя стоимость обеспечения помещения теплом, составляет 10 000 руб. в месяц и подлежит оплате путем предварительной оплаты до 3-го числа каждого месяца.

Помещение субарендатору не передано в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательства по возврату арендуемого помещения.

Помещением передаваемое истцом в субаренду получено им во временное владение и пользование на основании договоров аренды, заключенных на период с 1.07.2012 по 30.06.2013 между истцом (субарендатор) ООО «ДЕЗ-2 Ленинского района» (арендодатель), на период с 1.07.2013 по 30.04.2014 с ИП Дробышевым А.Д. (арендодатель).

В результате использования ответчиком помещения после расторжения договора в период с 11.10.2013 по 30.04.2014, у ответчика перед истцом образовалась задолженность по оплате арендных платежей в сумме 26 709 руб. 68 коп.

Кроме того, за период с 11.10.2013 по 10.05.2014, истец имел возможность получить от ООО «Тейваз» арендную плату в сумме 70 000 руб. В связи с чем, неполученный доход (упущенная выгода) истца составил 43 290 руб. 32 коп.

Ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по оплате за пользование арендуемым помещением, а так же по его своевременному возврату, послужило основанием для предъявления настоящего иска.

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Давая оценку отношениям сторон, суд считает, что между сторонами возникли обязательственные отношения, регулируемые положениями главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с частью 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В пункте 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что 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.

В силу положений статьи 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.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

Частью 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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) (ч. 2 ст. 15 ГК РФ).

Согласно статье 309 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 допускается за исключением случаев, предусмотренных законом (ст. 310 ГК РФ).

Факт надлежащего исполнения истцом обязательств по договору субаренды по передаче ответчику помещения, наличие и размер задолженности ответчика в общей сумме 70 000 руб. (26 709 руб. 68 коп. + 43 290 руб. 32 коп.) подтверждается договором субаренды, актом приема-передачи, а так же доводами и расчетами истца, содержащимися в исковом заявлении и иными материалами дела.

В силу статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Суд относится критически к позиции ответчика и ООО «ДЕЗ-2 Ленинского района» относительно недействительности договора субаренды в связи с отсутствием одобрения сделки жильцами многоквартирного дома по причине отсутствия у ответчика права на оспаривание указанной сделки, на что указано в пункте 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, более того, договор аренды, заключенный между ООО «ДЕЗ-2 Ленинского района» и ИП Дробышевым А.Д. на период с 1.07.2013 по 30.04.2014 не является расторгнутым, поскольку не содержит положений, предоставляющих ООО «ДЕЗ-2 Ленинского района» право отказаться от исполнения договора путем направления соответствующего уведомления. Позиция относительно необоснованности расчета упущенной выгоды так же является несостоятельной, поскольку доказательств завышения стоимости арендной платы в договоре субаренды с ООО «Тейваз» материалы дела не содержат, равно как и

контррасчета ответчика исключаящего возможность применения расчета, использованного истцом.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу, что исковые требования заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Вопросы распределения судебных расходов, разрешаются арбитражным судом соответствующей судебной инстанции в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу (ч. 1 ст. 112 АПК РФ).

Согласно абзацу 1 части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Исходя из уточненных исковых требований, государственная пошлина в сумме 2 800 руб., подлежит взысканию с ответчика в пользу истца, а государственная пошлина в сумме 5 200 руб. подлежит возврату истцу в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 150, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Отказ от требования об обязанности возратить нежилое помещение принять, прекратить производство по делу в отношении данного требования.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Пузиковой Евгении Алексеевны в пользу общества с ограниченной ответственностью «Иланд» 70 000 руб. основного долга, а так же 2 800 руб. в возмещение расходов по оплате государственной пошлины.

Возратить обществу с ограниченной ответственностью «Иланд» из федерального бюджета 5 200 руб. государственной пошлины, уплаченной по платежным поручениям № 107 от 1.11.2013 и № 113 от 13.11.2013.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Алтайского края в апелляционную инстанцию – Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения, либо в кассационную инстанцию – Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

В.Н. Прохоров