



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ХАБАРОВСКОГО КРАЯ  
Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Хабаровск

№ дела А73-10276/2010

«18» ноября 2010 года

Резолютивная часть решения объявлена 16.11.2010 г.

Полный текст решения изготовлен 18.11.2010 г.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Н.Л.Коваленко, при ведении протокола судебного заседания секретарем Шехиной Е.М.,

рассмотрел в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Ванинская торгово-промышленная компания» к индивидуальному предпринимателю Харченкову Николаю Викторовичу о взыскании 382 320,00 рублей,

при участии в судебном заседании:

от истца – Готин Н.А. (генеральный директор), Кизилов С.Ю. по доверенности от 03.03.2010 г. б/н, Новаш А.В. по доверенности от 16.07.2010 г. б/н,

от ответчика – Корнилов Д.В. по доверенности № 27-01/25190 от 25.06.2009 г., Душкин П.Г. по доверенности № 27-01/321402 от 18.12.2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ванинская торгово-промышленная компания» (далее – ООО «ВТПК», истец) обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к индивидуальному предпринимателю Харченкову Николаю Викторовичу о взыскании 382 320,00 рублей задолженности по арендной плате по договору № 18 от 25.09.2008 года за использование склада № 1 по истечении срока действия договора.

Истец в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил размер исковых требований в связи с допущенной опечаткой, просил взыскать с ответчика задолженность по арендной плате за период использования склада № 1 с 01.01.2010 по 01.09.2010 (8 месяцев) в сумме 339 840,00 рублей.

Судом принято от истца уточнение исковых требований на основании ст.49 АПК РФ.

В судебном заседании представители истца требования, с учетом уточнения, поддержали в полном объеме в соответствии с доводами иска. Полагают, что заявлением ИП Харченкова Н.В., подписанного его представителем, от 14.09.2010 г. о намерении освободить склад № 1 подтверждается факт использования последним склада № 1 после прекращения договора аренды № 18 от 25.09.2008 года. Указанный договор прекратил свое действие 24.06.2009 года.

Представители ответчика иск ООО «ВТПК» не признали по основаниям, изложенным в отзыве. Полагают, что истцом не представлены доказательства, что ему принадлежит право на сдачу в аренду склада № 1. Указанный склад № 1 не был освобожден ответчиком своевременно по вине генерального директора ООО «ВТПК», который препятствовал вывозу товара, находящегося на складе, удерживая контейнер, расположенный на территории базы, где также расположен склад № 1. Указали о несогласии с размером арендной платы, установленной истцом с мая 2009 года, полагают сумму ежемесячной арендной платы 42480,00 рублей необоснованно завышенной, поскольку с момента заключения договора арендные платежи осуществлялись в размере 2500 рублей в месяц.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, арбитражный суд

#### **УСТАНОВИЛ**

25.09.2008 между ООО «ВТПК» (Арендодатель) и ИП Харченковым Н.В. (Арендатор) заключен договор № 18 аренды, по условиям которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное возмездное владение и пользование холодный склад № 1 площадью 119,1 кв.м. кубатура 541,91 м. куб., являющийся собственностью Арендодателя, расположенный на территории магазина «Строительный по адресу ул. Центральная, д. 8, п.Ванино» (пункт 1.1 договора аренды).

Согласно пункту 1.4 указанного соглашения срок аренды 1 год - с 25 сентября 2008 года по 01 сентября 2009 года.

Данный договор аренды не требует государственной регистрации и считается заключенным с момента подписания сторонами.

В соответствии с пунктом 2.1 договора аренды Арендатор производит расчеты, а Арендодателем ежемесячно с 1 по 5 число текущего месяца, согласно выставленным счетам.

В силу пункта 5.1 договор может быть расторгнут досрочно Арендодателем, если Арендатор систематически нарушает свои обязательства по настоящему договору, а также не вносит арендную плату в течение 1 месяца. При досрочном расторжении настоящего договора сторона, являющаяся инициатором расторжения, обязана письменно предупредить другую сторону в течение 1 месяца до расторжения настоящего договора (пункт 5.2 договора аренды).

Акт приема-передачи предмета спорного договора аренды в материалы дела не представлен. Фактически ООО «ВТПК» по договору аренды было

передано ИП Харченкову Н.В. 2 склада - № 1 и № 4, данное обстоятельство установлено решением Арбитражного суда Хабаровского края от 17.02.2010 года по делу № А73-14530/2009, вступившим в законную силу.

В силу ч.2 ст.69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

За период январь-апрель 2009 года ИП Харченковым Н.В. было оплачено за аренду 9950,00 рублей.

С 01.01.2009 г. Арендодателем (ООО «ВТПК») была установлена арендная плата за склад № 1 в размере 10 000 рублей, о чем Арендодатель уведомил Арендатора в письме за исх. № 96 от 07.12.2008 г., с которым ИП Харченков Н.В. ознакомлен 24.05.2009 г. (л.д.14).

Арендная плата за склад № 1 с мая 2009 года установлена ООО «ВТПК» в сумме 42 480,00 рублей, в адрес ИП Харченкова Н.В. выставлены соответствующие счета-фактуры от 06.06.2009 № 179 и от 06.06.2009 № 180 (л.д.12-13).

ИП Харченков Н.В. выразил несогласие с суммой арендной платы в размере 42 480 руб., о чем имеется его ссылка в вышеуказанных счетах-фактурах, оплата за аренду складов за май-июнь 2009 года им не была произведена.

Арендодатель 24.05.2009 направил Арендатору письмо № 106 о расторжении договора аренды от 25.09.2008 № 18 с 25.05.2009 в связи с несвоевременной оплатой арендной платы и не выполнением других договорных обязательств.

В соответствии с пунктом 3 статьи 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

С учетом условий договора аренды (пунктов 5.1 и 5.2), спорный договор № 18 от 25.09.2008 года был расторгнут 24.06.2009 года, данное обстоятельство подтверждено представителями сторон, а также об этом имеется ссылка в постановлении Шестого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2010 № 06АП-1309/2010.

ООО «ВТПК», ссылаясь на то, что ответчик не освободил занимаемое им помещение склада №1 после прекращения договора аренды, обратился в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании задолженности по арендной плате.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 71 АПК РФ 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.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела документы, принимая во внимание пояснения лиц, участвующих в деле, суд находит иск ООО «ВТПК» обоснованным и подлежащим удовлетворению в части, исходя из следующих обстоятельств.

Согласно ст.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. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Тем самым в силу закона прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю.

Суд считает доказанным факт использования ответчиком в спорный период времени (с 01.01.2010 по 01.09.2010) склада №1, расположенного по адресу: п.Ванино, ул.Центральная,8. В подтверждение этому истец представил в суд неоднократные письменные обращения, направленные в адрес ИП Харченкова Н.В., с требованием освободить склад №1 (от 09.09.2009 за исх.№ 192; от 03.08.2010 за исх.№ 19; от 13.08.2010 за исх.№ 22), заявления от 26.11.2009 за исх. № 170 и от 04.08.2010 за исх. № 20 на имя начальника РОВД Ванинского муниципального района о незаконном удержании Харченковым Н.В. склада № 1, акт от 12.08.2010, подтверждающий, что на момент 12.08.2010 склад №1 занят имуществом и закрыт на замок «ИП Харченков Н.В.», акт комиссионного осмотра склада № 1 в п.Ванино по ул.Центральная, 8 от 30.09.2010 г.; акты № 1 и № 3 от 17.09.2009 вывоза товара ИП Харченкова, находящегося в том числе на складе № 1, с территории ООО «ВТПК», подтверждающие частичный вывоз товара со склада №1, что не отрицали в суде представители ответчика.

Возражений по содержанию актов от 12.08.2010, от 30.09.2010 от ответчика не поступало.

Кроме того, в материалах дела на л.д.116 имеется письменное уведомление ИП Харченкова Н.В. от 14.09.2010 г., подписанное представителем Корниловым (доверенность последнего находится в деле), согласно которому ответчик намерен освободить склад № 1, переданный ему ООО «ВТПК» по договору аренды от 25.09.2008. То есть, данным документом подтверждается довод истца об использовании ответчиком склада № 1 в спорный период времени.

Представленные со стороны ответчика две претензии от 25.06.2009, адресованные ООО «ВТПК», а также указание представителей ИП Харченкова Н.В. на рассмотрение мировым судьей судебного участка № 49 Ванинского района уголовного дела в отношении Готина Н.А. по ч.1 ст.330 УК РФ не имеют значения для разрешения данного спора, поскольку не относятся к существу рассматриваемых правоотношений. В указанных

документах речь идет о требовании ИП Харченкова Н.В. освободить его контейнер, расположенный на территории ООО «ВТПК» (п.Ванино, ул.Центральная,8), а не склад №1. Уголовное дело в отношении Готина Н.А. по ст.330 ч.1 УК РФ и данный спор не взаимосвязаны.

Акт от 17.06.2009, составленный ИП Харченковым Н.В. и подписанный также Душкиным П.Г. в качестве понятого, не может быть принят судом во внимание, поскольку данный документ составлялся без уведомления ООО «ВТПК», в отсутствие представителя Общества, и его содержание противоречит перечисленным выше документам, представленным со стороны истца, в том числе и уведомлению ответчика от 14.09.2010 г. о намерении последнего освободить склад №1.

Доводы ответчика о том, что склад №1 не был освобожден в июне 2009 года по вине истца, удерживающего контейнер, суд находит несостоятельными, поскольку наличие контейнеров и вопрос об их освобождении не находятся в зависимости от исполнения обязанности арендатора по освобождению склада №1 после прекращения арендных отношений и расторжения договора аренды № 18 от 25.09.2008 г.

Поскольку доказательств оплаты за использование склада № 1 после прекращения договора аренды в спорный период времени ИП Харченковым Н.В. не представлено, требование истца о взыскании задолженности с ответчика является обоснованным.

Доводы ответчика об отсутствии у ООО «ВТПК» материального права на данный иск, так как общество не представило доказательств того, что ему принадлежит право на сдачу в аренду склада № 1, также не состоятельны, поскольку обстоятельство, что склад № 1, расположенный по адресу: п.г.т. Ванино, ул. Центральная, 8, находится на территории и в собственности ООО «ВТПК» с 30.05.1996 года, установлено вступившим в законную силу постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2010 № 06АП-1309/2010, поэтому оно не подлежит доказыванию вновь при рассмотрении данного дела, в котором участвуют те же лица.

По расчету истца размер задолженности за период с 01.01.2010 по 01.09.2010 составляет 339 840,00 рублей (42480 руб. х 8 месяцев).

В соответствии со ст.1 ГК РФ граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в

размере, определенном этим договором (п.38 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66).

Согласно п.2.1 договора № 18 от 25.09.2008 г. арендатор производит расчеты с Арендодателем ежемесячно, с 1 по 5 число текущего месяца, согласно выставленным счетам.

П.1 ст.614 ГК РФ предусмотрено, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Из пояснений представителей сторон следует, что первоначально размер ежемесячной арендной платы за пользование складом № 1 составлял около 2500 рублей.

Как уже указывалось выше, за период январь-апрель 2009 года ИП Харченковым Н.В. было оплачено за аренду 9950,00 рублей.

С 01.01.2009 г. Арендодателем (ООО «ВТПК») была установлена арендная плата за склад № 1 в размере 10 000 рублей, о чем Арендодатель уведомил Арендатора в письме за исх. № 96 от 07.12.2008 г., с которым ИП Харченков Н.В. ознакомлен 24.05.2009 г. (л.д.14).

Арендная плата за склад № 1 с мая 2009 года установлена ООО «ВТПК» в сумме 42 480,00 рублей, в адрес ИП Харченкова Н.В. выставлены соответствующие счета-фактуры от 06.06.2009 № 179 и от 06.06.2009 № 180 (л.д.12-13). Харченков Н.В. выразил несогласие с указанным размером арендной платы.

В силу п.3 ст.614 ГК РФ если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, **но не чаще одного раза в год.**

Таким образом, принимая во внимание указанную правовую норму и обстоятельства дела, суд считает неправомерным увеличение ООО «ВТПК» размера арендной платы в 2009 году дважды (с 01.01.2009 и с 01.05.2009), в связи с чем, требование истца о взыскании задолженности подлежит удовлетворению частично – в размере 80 000 рублей из расчета 10 000 рублей ежемесячной арендной платы, установленной арендодателем с 01.01.2009 года, и заявленного ООО «ВТПК» периода пользования складом №1 (10 000 рублей x 8 месяцев (с 01.01.2010 по 01.09.2010)).

На основании ст.110 АПК РФ, поскольку иск удовлетворен частично, государственная пошлина относится на истца и ответчика пропорционально размеру удовлетворенных требований. С учетом уменьшения размера исковых требований и предоставлении истцу отсрочки уплаты государственной пошлины при подаче иска в суд, с истца подлежит взысканию в федеральный бюджет государственная пошлина в размере 7 494,55 руб., с ответчика – 2302,25 руб.

Руководствуясь статьями 167-170, 176 АПК РФ, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л :**

Иск общества с ограниченной ответственностью «Ванинская торгово-промышленная компания» удовлетворить в части.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Харченкова Николая Викторовича в пользу общества с ограниченной ответственностью «Ванинская торгово-промышленная компания» долг в сумме 80 000 руб.00 коп.

В остальной части иска – отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Харченкова Николая Викторовича в федеральный бюджет государственную пошлину в размере 2 302 руб.25 коп.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ванинская торгово-промышленная компания» государственную пошлину в федеральный бюджет в размере 7 494 руб.55 коп.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления его в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Н.Л.Коваленко