



Шестой арбитражный апелляционный суд
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 06АП-110/2011

28 февраля 2011 года

г. Хабаровск

Резолютивная часть постановления объявлена 22 февраля 2011 года.

Полный текст постановления изготовлен 28 февраля 2011 года.

Шестой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Сапрыкиной Е.И.

судей Михайловой А.И., Швец Е.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Стрекаловской О.О.

при участии в заседании:

от истца – Готина Н.А., Кизилова С.Ю., представителя по доверенности

от ответчика – предпринимателя Харченкова Н.В., Корнилова Д.В., представителя по доверенности от 25.06.2009; Гребенкина Д.В., представителя по доверенности от 01.01.2011

рассмотрев апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя Харченкова Николая Викторовича

на решение Арбитражного суда Хабаровского края от 18.11.2010

по делу № А73-10276/2010

принятое судьей Коваленко Н.Л.

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Ванинская торгово-промышленная компания»

к индивидуальному предпринимателю Харченкову Николаю Викторовичу
о взыскании задолженности по арендной плате

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Ванинская торгово-промышленная компания» (далее – ООО «ВТПК», истец) обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском, с учетом уточнения в порядке статьи 49 АПК РФ, к индивидуальному предпринимателю Харченкову Николаю Викторовичу (далее – предприниматель, ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате по договору №18 от 25.09.2008 за использование склада №1 за период с 01.01.2010 по 01.09.2010 в сумме 339 840 рублей.

Решением суда от 18.11.2010 заявленные требования удовлетворены частично в сумме 80 000 рублей.

Не согласившись с судебным актом, ответчик обратился в Шестой арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просил его отменить в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения настоящего спора, а именно наличия (отсутствия) у общества права собственности на спорный объект аренды.

Предприниматель и его представители в судебном заседании апелляционной инстанции поддержали доводы апелляционной жалобы в полном объеме.

Истец в отзыве и судебном заседании отклонил доводы и требования заявителя жалобы по доводам отзыва, полагая решение суда законным и обоснованным.

Изучив материалы дела, проверив обоснованность доводов апелляционной жалобы и отзыва на нее, заслушав пояснения представителей сторон, Шестой арбитражный апелляционный суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 25.09.2008 между ООО «ВТПК» и ИП Харченковым Н.В. заключен договор аренды №18, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в срочное возмездное владение и пользование холодный склад № 1 площадью 119,1 кв.м, являющийся собственностью общества, расположенный на территории магазина «Строительный по адресу ул. Центральная, д.8, п.Ванино» (пункт 1.1 договора аренды).

Согласно пункту 1.4 договора аренда заключена со сроком с 25.08.2008 по 01.09.2009.

В соответствии с пунктом 2.1 договора арендатор производит расчеты, а арендодателем ежемесячно с 1 по 5 число текущего месяца, согласно выставленным счетам производится оплата.

С 01.01.2009 установлена арендная плата в размере 10 000 рублей, о чем арендодатель уведомил арендатора письмом от 07.12.2008. Вместе с тем, с мая 2009 года плата изменена и установлена в сумме 42 480 рублей, в связи с чем адрес ИП Харченкова Н.В. выставлены соответствующие счета-фактуры.

Предприниматель выразил несогласие с увеличением суммы арендной платы и не вносил ее оплату за май-июнь 2009 года. Данное обстоятельство послужило основанием для направления истцом 24.05.2009 в адрес арендатора письма № 106 о расторжении договора аренды.

На основании пункта 3 статьи 450 ГК РФ и с учетом условий договора аренды (пунктов 5.1, 5.2) спорный договор № 18 от 25.09.2008 расторгнут 24.06.2009, что также подтверждается постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2010 № 06АП-1309/2010.

Между тем, ответчик не освободил занимаемое им помещение склада №1 после прекращения договора аренды и продолжал его использование в своей хозяйственной деятельности, что послужило поводом для обращения общества в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании арендной платы.

Статьей 622 ГК РФ установлено, что 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.

Судом первой инстанции на основе оценки в порядке статьи 71 АПК РФ представленных в дело доказательств сделан правомерный вывод об использовании спорного объекта недвижимости предпринимателем в спорный период времени без оплаты соответствующих платежей.

Следовательно, вывод о том, что взыскании арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором, является обоснованным (пункт 38 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66).

При этом арбитражным судом при удовлетворении иска правильно определен размер заявленных требований в сумме 80 000 руб. с учетом пункта 3 статьи 614 ГК РФ, которым установлено, что если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Доводы заявителя апелляционной жалобы об отсутствии у истца материального права на предъявление иска о взыскании спорной арендной платы не принимается во внимание судебной коллегии, так как факт принадлежности спорного объекта недвижимости - склада № 1, на праве собственности ООО «ВТПК» с 30.05.1996 установлен вступившим в законную силу постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2010 № 06АП-1309/2010, оставленным без изменения постановлением ФАС ДВО от 23.07.2010 № Ф03-5116/2010.

В силу части 2 статьи 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.

При таких обстоятельствах у арбитражного суда апелляционной инстанции отсутствуют правовые основания для отмены решения арбитражного суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 258, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Шестой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Хабаровского края от 18.11.2010 по делу № А73-10276/2010 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в двухмесячный срок.

Председательствующий

Е.И. Сапрыкина

Судьи

А.И. Михайлова

Е.А. Швец