



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
 адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
 адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№09АП-65886/2018

г. Москва
 11 января 2019 года

Дело №А40-187340/17

Резолютивная часть постановления объявлена 09 января 2019 года
 Постановление изготовлено в полном объеме 11 января 2019 года

Председательствующего судьи Савенкова О.В.
 судей Проценко А.И., Валюшкиной В.В.
 при ведении протокола судебного заседания секретарем Ярахтиным А.Е.
 рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
 ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК"
 на решение Арбитражного суда города Москвы от 12.10.2018
 по делу №А40-187340/17 (10-1605), принятое судьей Пуловой Л.В.
 по иску ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" (ИНН
 7714932160, ОГРН 1147746353314)
 к ответчикам: ИП Михеевой О. В. (ИНН 771674453404, ОГРНИП
 312774618400065); ИП Михееву А.А. (ИНН 771600215282, ОГРНИП
 309774605501076),
 третье лицо: ООО «ПАРИТЕТ-С»,
 о признании договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017
 недействительным, применении последствия недействительности договора аренды
 нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017 в виде возврата гарантированного
 платежа в сумме 135 000 руб., встречное исковое заявление ИП Михеевой О. В.,
 ИП Михеева А.А. к ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ
 "РЕМЕЙК" о взыскании 742 152,24 руб.,
 при участии в судебном заседании:
 от истца: Родионов В.Е., Кирющенко К.А. по доверенности от 04.07.2018г.;
 от ответчиков: ИП Михеевой О. В. и ИП Михеева А.А. Чевплянский А.В. по
 доверенности от 09.01.2019г.;
 от третьего лица: не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Современной Косметологии
 "РЕМЕЙК" (далее – истец, Общество) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с
 исковым заявлением к индивидуальным предпринимателям Михеевой Ольге Васильевне
 и Михееву Алексею Александровичу (далее – ответчики, Предприниматели) о признании

договора аренды нежилого помещения от 20.06.2017 №КА2-17 недействительным в силу его ничтожности в связи с несоответствием действующему законодательству, применении последствия недействительности договора сделки, в виде возврата гарантированного платежа в размере 135.000 руб.

Возражая против требований первоначального иска, ответчики обратились со встречным иском о взыскании с Общества 742.152 руб. 24 коп. стоимости восстановительного ремонта и задолженности по арендным платежам, которое принято судом первой инстанции для совместного рассмотрения с первоначально заявленным иском.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «ПАРИТЕТ-С».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.10.2018 по делу №А40-187340/17 в удовлетворении первоначальных исковых требований отказано, встречный иск удовлетворен.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, истец обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции, принять по делу новый судебный акт, которым удовлетворить первоначальные исковые требования в полном объеме, в удовлетворении встречного иска - отказать.

Представитель истца, явившийся в судебное заседание апелляционной инстанции, доводы апелляционной жалобы поддержал, просил решение суда отменить и принять по делу новый судебный акт в объеме и по основаниям, изложенным в жалобе.

Представитель ответчиков возражал против удовлетворения апелляционной жалобы, сообщил, что судом первой инстанции верно установлены все обстоятельства по делу, оснований для отмены принятого решения не имеется. Ходатайствовал о приобщении к материалам дела копий платежных поручений от 28.09.2017 № 169 на сумму 164.107 руб. 80 коп. и от 08.11.2017 № 210 на сумму 351.811 руб., подтверждающие оплату индивидуальным предпринимателем Михеевой О.В. по договору от 01.08.2016. Указал, что данные документы были представлены в суд первой инстанции и им дана оценка Арбитражным судом г. Москвы, однако последние отсутствуют в материалах дела.

Представитель истца возражал против приобщения данных документов.

Судебная коллегия, рассмотрев вопрос о возможности приобщения данных доказательств, руководствуясь ч. 3 ст. 286 АПК, исходя из положений Постановления Пленума ВАС РФ от 28.05.09 №36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» и приняв во внимание, что данные платежные поручения подтверждает факт оплаты ответчиком стоимости восстановительного ремонта арендованного помещения, и исходя из того обстоятельства и они были представлены в сторону в рамках судебного заседания от 21.06.2018, пришла к выводу о возможности их приобщения к материалам дела.

Апелляционная жалоба рассматривается в порядке ч. 3 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие надлежаще извещенного о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы представителя 3-го лица.

Девятый арбитражный апелляционный суд, изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив все доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность обжалуемого решения в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 АПК РФ, не находит оснований для отмены судебного акта по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 20.06.2017 между ответчиками (арендодателями) и Обществом (арендатором) заключен договор аренды №КА2-17 (далее – Договор), по условиям которого арендодатели обязались предоставить арендатору во временное владение и пользование нежилые помещения: этаж 1, помещение XVIII, комнаты 12-16, расположенные по адресу: г.Москва, наб. Краснохолмская, д.133, стр.1, общей площадью 57,4 кв.м., принадлежащие Предпринимателям на праве общей долевой собственности.

20.06.2017 сторонами подписан акт приема-передачи помещений, подлежащих передаче в аренду (далее – Акт).

Из п. 3 Акта следует, что арендатором произведен детальный осмотр помещения и всей необходимой документации в отношении него, скрытых недостатков не выявлено, претензий и замечаний по качеству и состоянию к переданному помещению арендатор не имеет.

Согласно п. 4 Акта с момента его подписания сторонами арендодатели считаются исполнившими обязанность по передаче арендатору помещения в аренду.

20.07.2017 сторонами подписано дополнительное соглашение №1 к Договору, которым был установлен размер ежемесячной основной арендной платы за пользование помещением в сумме 135.000 руб.

Вышеуказанным дополнительным соглашением стороны также согласовали, что арендатор не оплачивает арендную плату за пользование помещением за период с 20.06.2017 по 11.07.2017 оплате в связи с производимым арендатором косметическим ремонтом за свой счет и своими силами.

Во исполнение п.1.4 Договора истец оплатил гарантийный платеж в размере 135.000 руб., что подтверждается распиской от 20.06.2017.

Согласно выписке из ЕГРП от 22.08.2017 права на помещения, переданные по Договору, принадлежат ООО «Стоматологическая поликлиника №2» на основании договора аренды нежилого помещения от 28.12.2015, и в пользу данного лица установлено ограничение прав и обременение объекта на срок с 01.02.2016 по 30.01.2021.

По мнению истца, наличие иного зарегистрированного договора аренды, заключенного в отношении переданных помещений, нарушают п.2.3. Договора и противоречит нормам действующего законодательства, что послужило основанием для обращения в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением.

Также истец указал, что не получил реальной возможности пользоваться арендованными помещениями, поскольку помещения ему в пользование не переданы.

Суд первой инстанции, приняв во внимание имеющиеся доказательства, в том числе подтверждающие факт передачи Предпринимателями Обществу спорного помещения, отказал в удовлетворении первоначального иска.

При этом суд отметил, что наличие двух договоров аренды, заключенных в отношении одного и того же имущества, не нарушает нормы действующего законодательства, и не может являться основанием для признания Договора недействительным при фактическом пользовании истцом помещением.

Приняв во внимание отсутствие доказательств погашения ответчиком задолженности по арендной плате и возмещения стоимости проведенного ремонта, суд удовлетворил встречный иск в полном объеме.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции и отклоняя доводы апелляционной жалобы, Девятый арбитражный апелляционный суд принимает во внимание, что приведенные в апелляционной жалобе доводы не нашли правового и документального обоснования, в связи с чем они не могут являться основанием к отмене судебного акта.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ст. 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Факт передачи ответчиками и принятия истцом спорного помещения подтверждается, представленным в материалы дела актом приема-передачи (т. 1 л.д. 20).

Акта возврата арендованного по Договору помещения в материалы дела истцом не представлено.

При этом суд апелляционной инстанции считает, что предоставление истцом акта об уклонении ответчиков от принятия помещений из аренды, составленный без участия представителей Предпринимателей, не может свидетельствовать о возврате арендуемого имущества и прекращения его использования арендатором.

Также судебная коллегия отмечает, что факт использования истцом спорного помещения подтверждается тем обстоятельством, что Общество в период действия Договора предпринимало действия по исполнению обязанности по проведению косметического ремонта, которая закреплена в дополнительном соглашении от 20.07.2017.

При этом ссылка истца на то, что по условиям дополнительного соглашения именно на ответчиков была возложена обязанность по проведению ремонта в арендованных помещениях, не принимается судом апелляционной инстанции в силу следующего.

Частью 1 ст. 71 АПК РФ установлено, что арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В части 4 вышеуказанной статьи также указано, что каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Статьей 431 ГК РФ установлено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Дополнительным соглашением стороны согласовали, что арендатор не оплачивает арендную плату за пользование помещением за период с 20.06.2017 по 11.07.2017 в связи с производимым «арендодателем» косметическим ремонтом за свой счет и своими силами.

Согласно 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 случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Согласно п.4.3.3 Договора арендатор вправе за свой счет и при условии письменного согласования с арендодателями производить перепланировку помещения, наружный ремонт помещений и изменение внешнего вида фасада здания, а также капитальный ремонт, который не связан с общим капитальным ремонтом (реконструкцией) здания и необходим ему для осуществления в нем исключительно своей деятельности.

Заключением №34-10/18 по исследованию цифровой информации Судебно-Экспертного Центра «СПЕЦИАЛИСТ», подтверждается факт возникновения между истцом и ООО «ПАРИТЕТ-С» подрядных отношений по выполнению ремонтных работ в арендованном помещении.

В данном случае, исходя из содержания условий Договора (п. 4.3.3.), фактического поведения сторон, и целей, которое последние преследовали при заключении дополнительного соглашения к Договору, следует, что именно на истца была возложена обязанность по проведению ремонта в арендованных помещениях, и исполнение данного обязательства освобождает последнего от обязанности по оплате арендных платежей в оговоренный период.

При этом ссылка истца на преюдициальное значения вступившего в законную силу решения Арбитражного суда г. Москвы от 28.04.2018 по делу №А40-36980/18 не принимается в силу следующего.

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.

Однако в рамках дела №А40-36980/18 судами была установлена обязанность ООО «ПАРИТЕТ-С» выплатить в пользу истца неосновательное обогащение в размере предоплаты по договору подряда, которой не был заключен сторонами по причине несогласования ряда его условий.

Сам же факт наличия преддоговорных отношений по проведению ремонта за счет истца в переданных в аренду помещениях, судебными актами, вынесенными по делу №А40-36980/18, не опровергается.

При этом судебная коллегия считает, что суд первой инстанции верно указал на то обстоятельство, что наличие иного договора аренды, заключенного в отношении спорного имущества, не может являться основанием для признания Договора недействительной сделкой.

Согласно п. 1 ст. 168 АПК РФ за исключением случаев, предусмотренных п. 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно п. 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (далее – Постановление №73) если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения статьи 398 ГК РФ.

Согласно ст. 398 ГК РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, - тот, кто раньше предъявил иск.

Факт передачи спорного имущества в пользование истцу подтверждается представленным в материалы дела актом приема-передачи, подлинность которого не оспорена заявителем жалобы в установленном порядке.

Таким образом, заключение собственником вещи нескольких договоров аренды в отношении данной вещи не свидетельствует о ничтожности последующих договоров, поскольку в данном случае защите подлежит владеющий арендатор, который может в порядке негаторного иска предъявить требования к последующему арендатору о погашении соответствующей записи в реестре.

При этом наличие в ЕГРП записи об аренде недвижимой вещи не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же вещи (пункт 13 Постановления № 73).

При наличии надлежащих доказательств передачи истцу спорных помещений в аренду и их фактического использования последним, и отсутствия доказательств возврата данного имущества собственникам, оснований для удовлетворения первоначального иска не имеется.

Таким образом, оценив все имеющиеся доказательства по делу, арбитражный апелляционный суд считает, что обжалуемый судебный акт соответствует нормам материального права, а содержащиеся в нем выводы - установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам. Нарушений норм процессуального права арбитражным апелляционным судом не установлено. И у арбитражного апелляционного суда отсутствуют основания для отмены или изменения решения Арбитражного суда г. Москвы.

Руководствуясь статьями 110, 176, 266-268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 12.10.2018 по делу №А40-187340/17 (10-1605) оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

Савенков О.В.

Судьи

Проценко А.И.

Валюшкина В.В.