

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ арбитражного суда кассационной инстанции

от 22 мая 2007 года Дело N А29-6591/2006-2э

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа в составе: председательствующего Апряткиной Г.С., судей Бабаева С.В., Шишкиной Е.Н., при участии представителей от ответчика: Цывунина Н.П. (доверенность от 27.03.2007), рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу ответчика - общества с ограниченной ответственностью "Югид" на решение от 02.11.2006 Арбитражного суда Республики Коми и на постановление от 05.03.2007 Второго арбитражного апелляционного суда по делу N А29-6591/2006-2э, принятые судьями Полтавец Г.В., Тетерваком А.В., Поляковой С.Г., Пуртовой Т.Е., по иску закрытого акционерного общества "Палевицкое торговое предприятие" к обществу с ограниченной ответственностью "Югид" о взыскании задолженности по арендным платежам и пеням, о расторжении договора аренды и

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество "Палевицкое торговое предприятие" (далее - ЗАО "ПТП", Предприятие) обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с иском, предмет которого изменен в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью "Югид" (далее - ООО "Югид", Общество) о взыскании 75000 рублей задолженности по договору аренды от 01.06.2006 N 3 за период август - октябрь 2006 года, 37000 рублей пеней за просрочку платежей и о расторжении сделки аренды.

Заявленные требования основаны на статьях 309, 614 и 619 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы тем, что ООО "Югид" не исполнило надлежащим образом договорное обязательство по своевременному внесению арендных платежей, что является основанием для применения ответственности к неисправному контрагенту и для расторжения договора.

Решением от 02.11.2006 Арбитражного суда Республики Коми, оставленным без изменения постановлением от 05.03.2007 Второго арбитражного апелляционного суда, исковые требования удовлетворены в полном объеме. Обе судебные инстанции пришли к выводу о наличии между спорящими сторонами арендных отношений. ЗАО "ПТП" в силу статьи 213 (части 3) Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 6 (части 1) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о госрегистрации) признано собственником спорного недвижимого имущества, обладающим правом реализовывать полномочия арендодателя в арендном отношении в соответствии с правилами главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Не согласившись с принятыми судебными актами, Общество обратилось в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение Арбитражного суда Республики Коми и постановление Второго арбитражного апелляционного суда в связи с неправильным применением норм материального и процессуального права.

Не является официальной версией, бесплатно предоставляется членам Ассоциации лесопользователей Приладожья, Поморья и Прионежья – www.alppp.ru. Постоянно действующий третейский суд.

По мнению заявителя жалобы, истец не вправе выступать в качестве арендодателя, поскольку на момент совершения сделки его право собственности на спорное имущество не было зарегистрировано в установленном законом порядке. Указанное обстоятельство в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации влечет недействительность договора аренды от 01.06.2006 N 3, что исключает возможность удовлетворения исковых требований. Суд неправильно истолковал нормы пункта 2 статьи 233 Кодекса, поскольку право собственности и коммерческой организации возникает лишь после регистрации этого права за конкретным субъектом гражданских прав.

Ответчик также ссылается на неправильное толкование судом условия договора о размере арендной платы, указывая, что таковая определена в сумме 25000 рублей как единовременная (а не ежемесячная) плата.

ЗАО "ПТП" представило в аренду помещения, не пригодные для нормальной эксплуатации, в связи с чем ООО "Югид" вынуждено было вложить собственные средства в ремонт арендуемого недвижимого имущества.

Отзывов на кассационную жалобу не поступало.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 17 часов 00 минут 22.05.2007 в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При надлежащем извещении о времени и месте судебного разбирательства ЗАО "ПТП" не обеспечило явку представителей в третью инстанцию.

Законность решения Арбитражного суда Республики Коми и постановления Второго арбитражного апелляционного суда проверена Федеральным арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке, установленном статьями 274, 284 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела и заслушав представителя ответчика, окружной суд счел принятые по делу судебные акты подлежащими отмене с принятием нового решения об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Как видно из документов и установлено судом, 01.06.2006 ЗАО "ПТП" (арендодатель) и ООО "Югид" (арендатор) подписали договор N 3 аренды нежилого помещения, по условиям которого арендодатель обязался предоставить арендатору помещения и оборудование, указанные в приложении N 1. Объекты аренды переданы Обществу по акту приема-передачи (являющемуся приложением 3), в котором не прописаны сведения, касающиеся метража торговых площадей, находящихся в здании магазинов и переданных в имущественный наем.

В соответствии с пунктами 3.1 и 3.4 договора арендатор обязался уплачивать арендодателю за пользование имуществом арендную плату в размере 25000 рублей.

Посчитав, что Общество надлежащим образом не исполняет принятые на себя по договору аренды обязательства, Предприятие обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с настоящим иском о взыскании задолженности по арендным платежам, пеней и расторжении договора аренды.

Согласно части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

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 (часть 3 статьи 607 Кодекса).

Из условий договора от 01.06.2006 и акта приема-передачи имущества от 01.06.2006 однозначно установить конкретное количество квадратных метров, подлежащих передаче Обществу, и их расположение внутри здания невозможно, что свидетельствует о несогласованности условия, касающегося объекта аренды.

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом (часть 2 статьи 8 Кодекса).

По правилам части 2 статьи 6 Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона прав на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершения после введения в действие настоящего Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

В рассматриваемом случае договор аренды заключен после введения в действие Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", следовательно, до совершения спорной сделки (являющейся и обременением права собственности) истец обязан был зарегистрировать право собственности на конкретное недвижимое имущество.

Однако из представленных в дело документов видно, что в нарушение названной нормы права ЗАО "ПТП" не зарегистрировало в установленном законом порядке право собственности на переданные ответчику по договору от 01.06.2006 N 3 нежилые помещения.

Таким образом, на момент подписания сделки аренды Предприятие не могло выступать в качестве арендодателя. Несоответствие сделки требованиям статьи 608 Гражданского кодекса Российской Федерации влечет ее недействительность в силу статьи 168 этого Кодекса. Поэтому окружной суд счел неправомерными выводы судов первой и апелляционной инстанций о действительности упомянутого договора и необходимости взыскания задолженности по арендным платежам и пеней за просрочку их внесения и расторжении договора.

Неверное применение судом статей 213, 614 и 619 Гражданского кодекса Российской Федерации и неприменение статей 607 и 608 Кодекса привело к необоснованному удовлетворению иска в полном объеме.

Названные обстоятельства являются основанием для отмены судебных актов на основании пункта 2 части 1 статьи 287, части 1 и пунктов 1 и 2 части 2 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с принятием нового решения.

Доводы ответчика, касающиеся исполнения договора, отклоняются как не имеющие юридического значения в отсутствие договорных отношений.

Нарушения либо неправильного применения норм процессуального права, в том числе предусмотренных в части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при рассмотрении дела не установлено.

В соответствии со статьями 110 и 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по делу относятся на ОАО "ПТП".

Не является официальной версией, бесплатно предоставляется членам Ассоциации лесопользователей Приладожья, Поморья и Прионежья – www.alppp.ru. Постоянно действующий третейский суд.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 287, частью 1 и пунктом 1 части 2 статьи 288, статьей 289 и частью 2 статьи 319, 325 и частью 1 статьи 326 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение от 02.11.2006 Арбитражного суда Республики Коми и постановление от 05.03.2007 Второго арбитражного апелляционного суда по делу N А29-6591/2006-2э отменить.

В удовлетворении исковых требований закрытому акционерному обществу "Палевицкое торговое предприятие" отказать.

Арбитражному суду Республики Коми осуществить поворот исполнения решения от 02.11.2006 по делу N А29-6591/2006-2э.

Взыскать с закрытого акционерного общества "Палевицкое торговое предприятие" в доход федерального бюджета государственную пошлину за рассмотрение дела в суде первой инстанции в сумме 5750 рублей.

Взыскать с закрытого акционерного общества "Палевицкое торговое предприятие" в доход федерального бюджета государственную пошлину за рассмотрение дела в апелляционной и кассационной инстанциях в сумме 2000 рублей.

Арбитражному суду Республики Коми выдать исполнительные листы.

Постановление арбитражного суда кассационной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

АПРЯТКИНА Г.С.

Судьи

БАБАЕВ С.В.

ШИШКИНА Е.Н.