

судья Сазанова Н.Н.

№ 33-1772/2018

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Мурманск

19 июня 2018 года

Судебная коллегия по гражданским делам Мурманского областного суда в составе:

председательствующего  
судей

Устинович С.Е.  
Синицы А.П.  
Кузнецовой Т.А.  
Таушанковой Н.С.

при секретаре

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Жирнова И.О. к ООО «Галант-Авто» о взыскании денежных средств,

по апелляционной жалобе ООО «Галант-Авто» на **решение Первомайского районного суда города Мурманска от 19 марта 2018 года**, по которому постановлено:

«Исковые требования Жирнова И.О. к ООО «Галант-авто» о взыскании денежных средств удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Галант-авто» в пользу Жирнова И.О. задолженность по арендным платежам в размере 630000 рублей, неустойку в сумме 350000 рублей, а всего взыскать 980000 рублей 00 копеек».

Заслушав доклад судьи Кузнецовой Т.А., объяснения представителя ООО «Галант-Авто» Золотухиной А.Ю., поддержавшей доводы апелляционной жалобы, возражения относительно доводов жалобы Жирнова И.О., действующего и от имени ООО «Кола Дискавери», судебная коллегия по гражданским делам Мурманского областного суда

установила:

Жирнов И.О. обратился в суд с иском к ООО «Галант-Авто» о взыскании задолженности по арендным платежам.

Требование обосновано тем, что на основании договора аренды №\* от 01 сентября 2013 нежилого двухэтажного здания «предприятие оптово-розничной торговли» с кадастровым номером \*, расположенного по адресу: ..., принадлежащего ООО УК «Новый город», с правом передачи имущества в субаренду, ООО «Кола Дискавери» заключило с ООО «Галант-авто» договор субаренды недвижимости № \* от 10 января 2014, по условиям которого ежемесячная арендная плата составила 190000 рублей. Дополнительными соглашениями срок договора субаренды неоднократно продлевался, в том числе, по соглашению № 2 до 30 сентября 2015.

С апреля 2015 оплата арендных платежей ответчиком стала производиться в размере 120000 рублей в месяц, то есть меньше чем предусмотрено договором, в связи с чем, за период с апреля по декабрь 2015 года образовалась задолженность в сумме 630000 рублей.

В соответствии с условиями договора субаренды ответчику начислена неустойка в размере 1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, размер которой за период с 01 мая 2015 по 01 января 2016 составил 945000 рублей.

19 сентября 2016 между истцом и ООО «Кола Дискавери» заключен договор уступки права требования о взыскании задолженности с ООО «Галант-Авто» по арендным платежам по договору субаренды от 10 января 2014, о чем ответчик уведомлен.

В досудебном порядке от уплаты задолженности ответчик отказался, ссылаясь на дополнительное соглашение от 31 марта 2015, которым сумма ежемесячного платежа по арендной плате установлена в размере 120000 рублей, начиная с апреля 2015 года.

Жирнов И.О. просил взыскать с ООО «Галант-Авто» задолженность по арендным платежам за период с 01 апреля 2015 по 31 декабря 2015 года в сумме 630000 рублей, неустойку за период с 01 мая 2015 по 01 января 2016 в размере 945000 рублей.

Определением судьи от 18 января 2018 к участию в деле в качестве третьего лица привлечено ООО «Кола Дискавери».

Жирнов И.О., действующий и в интересах ООО «Кола Дискавери», как лицо, наделенное полномочиями представлять интересы общества без доверенности, в судебном заседании на удовлетворении заявленных требований настаивал.

Представитель Жирнова И.О. – Леонов А.Н. иск поддержал.

Представитель ООО «Галант-Авто» Золотухина А.Ю. иск не признала, указала, что руководитель филиала ООО «Галант-Авто» А. в спорный период времени проводил переговоры с Жирновым И.О. о снижении стоимости арендной платы и возможности расторжения договора в случае оставления прежнего размера платы. С апреля 2015 по декабрь 2015 ООО «Кола Дискавери» стало ежемесячно выставять к оплате счета на 120000 рублей.

Судом постановлено приведенное выше решение.

В апелляционной жалобе представитель ООО «Галант-Авто» Золотухина А.Ю., ссылаясь на нарушение и неправильное применение судом норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда в решении, обстоятельствам дела, просит отменить решение суда первой инстанции, принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Приводит доводы о том, что в основу решения положены выводы суда о недействительности дополнительного соглашения от 31 марта 2015, устанавливающего снижение арендной платы до 120000 рублей в месяц, и пролонгацию договора субаренды, в связи с тем, что данное соглашение не подписано уполномоченным представителем ООО «Кола Дискавери» директором Жирновым И.О.

Не соглашаясь с такими выводами суда, указывает, что в соответствии с пунктом 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть заключен как путем составления одного документа, подписанного сторонами, так и путем обмена письмами и иными документами, в том числе электронными, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Приводя положения статей 452, 434 и 438 Гражданского кодекса Российской Федерации, указывает, что ООО «Кола Дискавери» акцептовало предложение ответчика по снижению арендной платы до 120000 рублей, что подтверждается выставленными счетами, актами об оказании услуг аренды за период с апреля по декабрь 2015, на которых имеется отпечаток печати ООО «Кола Дискавери». Обстоятельствами дела также достоверно подтверждено достижение сторонами договора согласия об изменении условий договора, относительно размера арендной платы.

В силу действующего законодательства у ответчика отсутствует обязанность осуществлять проверку подписи руководителя другого юридического лица (арендодателя) при отсутствии явных признаков ее подделки. В рассматриваемом случае ответчик не может нести ответственность за последствия подписания дополнительного соглашения от 31 марта 2015 иным лицом с учетом наличия на нем подлинной печати арендодателя. Факт подписания соглашения не генеральным директором ответчик установить не имел возможности.

Выводы суда в решении о незаключении сторонами дополнительного соглашения, а затем и признании его недействительным, противоречат друг другу, не соответствуют требованиям закона.

При разрешении спора по существу судом не принято во внимание недобросовестное поведение ООО «Кола Дискавери», в том числе его директора Жирнова И.О., который при даче в суде первой инстанции объяснений подтвердил, что собственноручно подписывал счета и акты об оказании услуг на сумму 120000 рублей. Жирнов И.О. знал о неподписании им дополнительного соглашения от 31 марта 2015 и его недействительности, о данном факте умолчал, что свидетельствует о злоупотреблении ООО «Кола Дискавери» и Жирновым И.О. своими правами.

Указывает на необоснованное отклонение судом ходатайства стороны ответчика о допросе в качестве свидетеля А., являющегося \*\*\* филиала ООО «Галант-Авто» в спорный период времени, проводившего переговоры о снижении стоимости арендной платы с истцом.

Считает несостоятельным заявление истца о том, что выставление счетов на сумму 120000 рублей являлось вынужденным, поскольку договором субаренды и законом предусмотрены способы защиты нарушенных прав ни одним из которых ООО «Кола Дискавери» не воспользовалось.

Также выражает несогласие с взысканным судом суммой неустойки, считает ее несоразмерной последствиям нарушенного обязательства.

В возражениях на апелляционную жалобу представитель Жирнова И.О. – Леонов А.Н. просит апелляционную жалобу оставить без удовлетворения.

В соответствии с частью 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Судом установлено, что на основании договора аренды с правом передачи имущества в субаренду № \* от 01 сентября 2013 ООО «Кола Дискавери» осуществляет права арендатора нежилого двухэтажного здания «предприятие оптово-розничной торговли» с кадастровым номером \*, общей площадью 519,9 кв.м, инв.№\*, лит.\*, расположенного по адресу: ..., принадлежащего ООО УК «Новый город», что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права \* (л.д.15).

10 января 2014 между ООО «Кола Дискавери» и ООО «Галант-авто» заключен договор субаренды № \* на указанный объект недвижимого имущества (д.д. 11-14).

Пунктом 1.1 данного договора ООО «Кола Дискавери» (арендатор) предоставило ООО «Галант-авто» (субарендатору) во временное пользование нежилое двухэтажное здание «предприятие оптово-розничной торговли» с кадастровым номером \*, общей площадью 519,9 кв.м, расположенное по адресу: ....

Договор заключен на срок семь месяцев до 31 июля 2014 (пункт 2.1 договора).

Пунктом 5.1 договора размер ежемесячной платы по договору определен в сумме 190000 рублей.

Оплата арендной платы производится субарендатором ежемесячно на календарный месяц авансовыми платежами, не позднее, чем за пять рабочих дней до начала оплачиваемого месяца (пункт 5.3 договора).

Согласно пункту 10.1 договора субаренды от 10 января 2014 все изменения и дополнения к договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения сторон являются неотъемлемой частью договора.

В материалах дела имеются копии двух дополнительных соглашений от 30 января 2015 № 2 и 31 марта 2015 № 2 о продлении действия договора субаренды, соответственно, до 31 марта 2015 и 30 сентября 2015 без изменения размера арендной платы (л.д. 16, 17). Факт их подписания не оспаривался Жирновым И.О. в судебном заседании.

Кроме того, в дело представлена копия дополнительного соглашения от 31 марта 2015, подлинник которого приобщен к материалам настоящего дела, к договору субаренды недвижимости № \* от 10 января 2014, в соответствии с которым договор субаренды возобновлен (продлен) на прежних условиях с 01 марта 2015 по 31 декабря 2015 (пункт 1). Пункт 5.1 договора субаренды изложен в следующей редакции: «ежемесячная арендная плата по договору составляет 120000 рублей в месяц (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения)» (л.д. 18).

Как следует из акта приемки-передачи от 31 декабря 2015 ООО «Галант-авто» в лице руководителя А. передало ООО «Кола Дискавери» в лице директора Жирнова И.О. указанное нежилое помещение без замечаний.

19 сентября 2016 между ООО «Кола Дискавери» в лице директора Жирнова И.О. и Жирновым И.О. заключен договор № \* уступки требования (цессии), по условиям которого указанное юридическое лицо уступило Жирнову И.О. право требования задолженности по арендным платежам по договору субаренды №\* от 10 января 2014 в размере 630000 рублей, процентов и пени (л.д. 22-23).

Удовлетворяя заявленные требования о взыскании с ООО «Галант-авто» в пользу Жирнова И.О. задолженности по арендным платежам в размере 630000 рублей и неустойки в сумме 350000 рублей, суд первой инстанции исходил из того, что по заключению судебной почерковедческой экспертизы № \* от 06 марта 2018, проведенной по поручению суда экспертом ФБУ «Мурманская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации», подпись на дополнительном соглашении от 31 марта 2015, которым изменена стоимость договора аренды, принадлежит не Жирнову И.О., а иному лицу, в связи с чем, суд исключил указанное соглашение из числа доказательств.

Суд отклонил доводы представителя ответчика о злоупотреблении со стороны ООО «Кола Дискавери» своими правами и о фактическом признании им установленной сторонами ежемесячной суммы арендной платы в спорный период времени в размере 120000 рублей, посчитав, что ответчиком не представлено достоверных доказательств переписки сторон по вопросу снижения размера арендной платы, суд также в решении сослался на несоблюдение письменной формы изменения договора субаренды.

Судебная коллегия не соглашается с выводами суда первой инстанции ввиду несоответствия выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела, и находит, что решение принято судом с нарушениями норм материального и процессуального права, что привело к неправильному разрешению возникшего спора.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами (абзац третий пункта 2 статьи 615 ГК РФ).

Согласно пункту 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.

Подпунктом 1 пункта 1 статьи 161 Гражданского кодекса Российской Федерации установлены требования к форме договора между юридическими лицами, сделки между юридическими лицами должны совершаться в простой письменной форме.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено названным Кодексом, другими законами или договором.

Пунктом 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

На основании пункта 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01 июня 2015) договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 438 названного Кодекса.

В силу пункта 2 статьи 438 Гражданского кодекса Российской Федерации акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.

Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте (пункт 2 статьи 438 ГК РФ).

Как разъяснено в пункте 58 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 01 июля 1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при разрешении преддоговорных споров, а также споров, связанных с исполнением обязательств, необходимо иметь в виду, что акцептом, наряду с ответом о полном и безоговорочном принятии условий оферты, признается совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором (пункт 3 статьи 438).

Из вышеизложенного следует, что закон предусматривает три способа соблюдения письменной формы договора как двусторонней сделки: составление одного подписанного сторонами документа, обмен документами и акцепт оферты на заключение договора путем совершения конклюдентных действий. Соглашение об изменении и расторжении договора подчинены тем же правилам.

Таким образом, соглашение об изменении арендной платы по договору, заключенному в письменной форме, должно быть совершено в письменной форме, к которой приравниваются конклюдентные действия лица, направленные на внесение соответствующих изменений. Акцептом в форме конклюдентных действий признается внесение арендатором арендной платы по новым ставкам, предложенным арендодателем.

Материалами дела подтверждено, что в период с апреля 2015 по декабрь 2015 ООО «Кола Дискавери» выставляло ООО «Галант-авто» по договору субаренды недвижимости № \* от 10 января 2014 счета на оплату с указанием арендной платы в размере 120000 рублей в месяц (л.д. 83-87).

Из имеющихся в материалах дела копий платежных документов следует, что в период с апреля 2015 по декабрь 2015 ООО «Галант-авто» оплачивало арендную плату по договору субаренды из расчета 120000 рублей в месяц (л.д. 69-79).

В материалах дела имеются копии актов об оказании ООО «Кола Дискавери» арендных услуг ООО «Галант-авто» в период с апреля 2015 по декабрь 2015, в которых также указана ежемесячная цена арендной платы – 120000 рублей (л.д. 60-68).

Счета и акты заверены печатью ООО «Кола Дискавери», в них указано о подписании со стороны исполнителя директором Жирновым И.О.

В судебном заседании суда первой инстанции и при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции Жирнов И.О. не отрицал того, что счета на оплату и акты об оказании арендных услуг исходили от ООО «Галант-авто» и доставлялись в офис ответчика, не оспаривалось им и наличие подлинного оттиска печати арендодателя на данных документах, подтвердил истец и подлинность своей подписи на актах об оказании арендных услуг за октябрь, ноябрь и декабрь 2015, в которых указан размер ежемесячной арендной платы 120000 рублей.

Исходя из принципа процессуального равноправия сторон, учитывая обязанность истца и ответчика подтвердить доказательствами те обстоятельства, на которые они ссылаются, судебная коллегия считает, что истцом не представлено суду доказательств, отвечающих требованиям, содержащимся в статьях 55, 59, 60, 67 Гражданского кодекса Российской Федерации, что часть счетов и актов об оказании арендных услуг подписаны не Жирновым И.О.

В силу присущего гражданскому судопроизводству принципу диспозитивности, предусматривающего, что граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 ГК РФ), Жирнов И.О., не заявивший в суде первой инстанции ходатайство о назначении судебной экспертизы на предмет проверки подлинности его подписи на документах, несет риск неблагоприятных последствий не совершения им процессуальных действий.

Напротив, в судебном заседании 19 марта 2018, в котором возникший спор был разрешен по существу, Жирнов И.О. возражал против удовлетворения такого ходатайства представителя ответчика, ссылаясь на нецелесообразность проведения судебной экспертизы.

Утверждая о вынужденности подписания указанных документов, вместе с тем, каких-либо доказательств, отвечающих требованиям относимости, допустимости и достоверности, в подтверждение данного обстоятельства истец не представил. Имеющимися в материалах дела платежными поручениями подтверждена своевременная оплата ответчиком арендной платы по ежемесячно выставляемым счетам, задолженности не имеется.

Все счета на оплату и акты об оказании арендных услуг передавались от ООО «Кола Дискавери» непосредственно ответчику в письменном виде, были заверены печатью арендодателя с указанием на подписание уполномоченным лицом – директором Жирновым И.О.

Получая данные документы, ООО «Галант-авто» правомерно и добросовестно полагало, что документы исходят от ООО «Кола Дискавери» и являются его волеизъявлением на изменение условий договора относительно размера ежемесячных арендных платежей, в связи с чем, ответчик фактически их исполнял.

Истец не доказал, что в отсутствие явных признаков подделки его подписи ответчик мог каким-либо образом это обстоятельство установить.

Материалами дела подтверждено, что оплаченные ответчиком суммы полностью соответствовали выставленным счетам, при этом ООО «Галант-авто» подтверждало указанные суммы в актах об оказании арендных услуг, которые не содержат возражений относительно размера оплаты.

Ответчик пользовался объектом недвижимого имущества по декабрь 2015 включительно, никаких претензий о наличии задолженности по арендным платежам в адрес ООО «Галант-авто» за все время действия договора не поступало.

В акте приемки-передачи от 31 декабря 2015 нежилого помещения также не содержится замечаний ООО «Галант-авто» относительно неполной уплаты ответчиком арендных платежей.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия приходит к выводу о том, что совокупность установленных по делу обстоятельств свидетельствует о совершении ООО «Галант-авто» конклюдентных действий, направленных на изменение размера арендной платы, и достижении между сторонами соответствующего соглашения в надлежащей письменной форме.

Учитывая, что судом первой инстанции изложенные выше обстоятельства приняты во внимание не были, что повлекло за собой принятие незаконного и необоснованного решения, судебная коллегия в соответствии с пунктом 2 статьи 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации полагает необходимым отменить решение суда и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Руководствуясь статьями 193, 199, 327, 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Мурманского областного суда

определила:

решение Первомайского районного суда города Мурманска от 19 марта 2018 года отменить, принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Жирнова И.О. к ООО «Галант-Авто» о взыскании задолженности по арендным платежам по договору субаренды недвижимости от 10 января 2014 № \* за период с 01 апреля 2015 года по 31 декабря 2015 года в сумме 630000 рублей и неустойки в размере 945000 рублей отказать.

председательствующий:

судьи:

....