



ДВАДЦАТЬ ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ул. Суворова, д. 21, Севастополь, 299011, тел. 8 (8692) 54-62-49, факс 8 (8692) 54-74-95
E-mail: info@21aas.arbitr.ru

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

город Севастополь
29 июля 2016 года

Дело №А84-652/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 28.07.2016.
В полном объеме постановление изготовлено 29.07.2016.

Двадцать первый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего судьи Тарасенко А.А., судей Илюхиной А.П. и Сикорской Н.И.,

при ведении протокола и аудиозаписи секретарем судебного заседания Букуевой М.А.,

при участии от истца Веремчук М.А. по доверенности от 28.07.2016, Сазонова А.В. по доверенности от 08.02.2016, Водолазского И.А. по доверенности от 14.12.2015, от ответчика Рубан Ю.А. по доверенности от 27.05.2016,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Тегга», общества с ограниченной ответственностью «Остров Крым», индивидуального предпринимателя Богданова М.О., Региональной общественной организации города Севастополя «Севастопольский пейнтбольный клуб», общества с ограниченной ответственностью «Юридическая компания Да! Закон», общества с ограниченной ответственностью «Примечание», предприятия с иностранным капиталом «BOGDAN & CO» ООО на решение Арбитражного суда города Севастополя от 30.05.2016, а так же апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Остров Крым» на определение Арбитражного суда города Севастополя от 23.05.2016 по делу №А84-652/2016 (судья Погребняк А.С.),

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Тегга» (место нахождения: 299011, Республика Крым, город Севастополь, улица Одесская, дом 27; далее - ООО «Тегга») обратилось в Арбитражный суд города Севастополя с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Остров Крым» (место нахождения: 299011, Республика Крым, город Севастополь, Исторический бульвар, дом 3, далее – ООО «Остров Крым»), при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора – общества с ограниченной ответственностью «Юридическая компания Да! Закон» (место



нахождения: 299011, Республика Крым, город Севастополь, улица Большая Морская, дом 33; далее – ООО «Юридическая компания Да! Закон»), общества с ограниченной ответственностью «Примечание» (место нахождения: 299014, Республика Крым, город Севастополь, проспект Генерала Сталинграда, дом 21, квартира 29; далее – ООО «Примечание»), Региональной общественной организации города Севастополя «Севастопольский пейнтбольный клуб» (место нахождения: 299011, Республика Крым, город Севастополь, улица 4-я Бастионная, дом 31-А; далее – организация «Севастопольский пейнтбольный клуб»), общества с ограниченной ответственностью «Апрельская,5» (место нахождения: 195268, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, улица Апрельская, 5; далее – ООО «Апрельская,5») общества с ограниченной ответственностью «ПИН ЛТД» (место нахождения: 194044, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, проспект Большой Сампсониевский, дом 4-6, лит. А, пом. 3Н; далее – ООО «ПИН ЛТД»), индивидуального предпринимателя Богданова М.О. (место нахождения: 299011, Республика Крым, город Севастополь, улица Одесская, 3 квартира 5), и с учетом заявления об изменении предмета иска от 17.05.2016 (л.д.81-82 т.2), удовлетворенного определением от 17.05.2016 (л.д.86-88 т.2), просил выселить ООО «Остров Крым» (Исторический бульвар, 3, г. Севастополь, 299011), а также выселить любых иных лиц их нежилых помещений в здании, расположенном по адресу: г. Севастополь, Исторический бульвар, 3 (кадастровый номер здания 93:03:001016:49), в том числе: помещений первого этажа: №IV-1, площадью 26,3 кв.м., № IV-2, площадью 227,5 кв.м. IV-П, площадью 23,5 кв.м., IV-3 (балкон), площадью 36,5 кв.м. с лестницей; помещений цокольного этажа; №1-1, площадью 2,4 кв.м., №1-2, площадью 26,5 кв.м., №1-2а, площадью 2,7 кв.м., № II-1, площадью 54,2 кв.м., № II-8, площадью 25,9 кв.м., № III-1, площадью 37,2 кв.м., фойе, площадью 10 кв.м., часть помещения № II-3, площадью 13 кв.м., часть летней площадки II, площадью 95,6 кв.м., парковку (I), площадью 180 кв.м., и в освобожденном виде передать указанные нежилые помещения ООО «Тегга».

Исковые требования мотивированы невозвращением арендатором (ООО «Остров Крым») предмета аренды (недвижимого имущества) после истечения срока действия договора аренды нежилых помещений от 30.06.2015.

ООО «Остров Крым» в рамках рассмотрения настоящего дела обратилось к ООО «Тегга» со встречным иском о возмещении арендодателем (ООО «Тегга») стоимости произведенных арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества в размере 500 000 руб.

Определением Арбитражного суда Республики Крым от 23.05.2016 встречное исковое заявление возвращено.

Суд первой инстанции руководствовался тем, что первоначальный и встречный иски имеют разные предметы доказывания, вытекают из различных правоотношений, что предполагает установление судом различных обстоятельств, исследование нетождественных документальных доказательств, а также тем, что заявленные встречные требования не направлены к зачету первоначальных требований (статья 132 АПК РФ).

Не согласившись с указанным определением суда, ООО «Остров Крым» обратилось в Двадцать первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит определение суда первой инстанции



отменить и принять новый судебный акт о направлении вопроса на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции. Полагает, что удовлетворение первоначального искового заявления о выселении фактически полностью исключит возможность идентификации и оценки стоимости, проведенных заявителем, неотделимых улучшений помещений, расположенных по адресу: город Севастополь, Исторический бульвар, 3.

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 30.05.2016 ООО «Тегга» удовлетворены частично. ООО «Остров Крым» выселено из нежилых помещений в здании, расположенном по адресу: город Севастополь, Исторический бульвар, 3 (кадастровый номер здания 93:03:001016:49), в том числе: помещений первого этажа: №IV-1, площадью 26,3 кв.м., № IV-2, площадью 227,5 кв.м. IV-П, площадью 23,5 кв.м., IV-3 (балкон), площадью 36,5 кв.м. с лестницей; помещений цокольного этажа; №1-1, площадью 2,4 кв.м., №1-2, площадью 26,5 кв.м., №1-2а, площадью 2,7 кв.м., № II-1, площадью 54,2 кв.м., № II-8, площадью 25,9 кв.м., № III-1, площадью 37,2 кв.м., фойе, площадью 10 кв.м., часть помещения № II-3, площадью 13 кв.м., часть летней площадки II, площадью 95,6 кв.м., парковку (I), площадью 180 кв.м., и в освобожденном виде указанные нежилые помещения переданы ООО «Тегга». В остальной части исковые требования ООО «Тегга» оставлены без удовлетворения. Взыскана с ООО «Остров Крым» в пользу ООО «Тегга» государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Суд первой инстанции руководствовался установленным фактом прекращения действия договора аренды в связи с истечением его срока, а также тем, что истец является собственником спорного объекта недвижимого имущества, обоснованностью требования о выселении ответчика из спорных помещений и передаче недвижимого имущества в освобожденном виде. В части отказа в удовлетворении исковых требований о выселении из спорных помещений любых иных лиц, руководствовался тем, что данное требование предъявлено к неопределенному кругу лиц. Поэтому его удовлетворение приведет к правовой неопределенности, нарушению прав и законных интересов тех или иных лиц, правовые притязания которых на спорное имущество не оценивались в настоящем судебном процессе.

Не согласившись с указанным решением суда, ООО «Тегга» обратилось в Двадцать первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований и принять новый судебный акт в этой части об удовлетворении искового требования. Полагает, что требование о выселении ООО «Остров Крым», а также выселении любых иных лиц, из нежилых помещений, в здании расположенном по адресу: г.Севастополь, Исторический бульвар, 3, заявлено в целях обеспечения исполнимости судебного решения о передаче помещений в освобожденном виде истцу.

Также, не согласившись с указанным решением суда, ООО «Остров Крым», индивидуальный предприниматель Богданов М.О., организация «Севастопольский пейнтбольный клуб», ООО «Юридическая компания Да! Закон», ООО «Примечание» обратились в Двадцать первый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят отменить решение суда первой инстанции и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме. ООО «Остров Крым»



полагает, что у него на основании пункта 3.3 договора от 30.06.2015 возникло преимущественное право на продолжение существующих между сторонами арендных правоотношений и пользование нежилыми помещениями в здании, расположенном по адресу: город Севастополь, Исторический бульвар,3. Индивидуальный предприниматель Богданов М.О., организация «Севастопольский пейнтбольный клуб», ООО «Юридическая компания Да! Закон», ООО «Примечание» считают, что исполнение решения в части передачи ООО «Остров Крым» помещений в здании расположенном по адресу: город Севастополь, Исторический бульвар,3, частью из которых пользуются заявители на основании договоров субаренды, заключенных с ООО «Остров Крым», влечет к нарушению прав и законных интересов заявителей.

Указанные выше апелляционные жалобы лиц, участвующих в деле, на решение от 30.05.2016 и определение от 23.05.2016 Арбитражного суда города Севастополя приняты к производству на основании определений апелляционного суда от 06.06.2016, от 30.06.2016 (л.д.2, 43 т.3).

Согласно пункту 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 12 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 N 228-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» при наличии в материалах дела уведомления о вручении лицу, участвующему в деле, либо иному участнику арбитражного процесса копии первого судебного акта по рассматриваемому делу либо сведений, указанных в части 4 статьи 123 АПК РФ, такое лицо считается надлежаще извещенным при рассмотрении дела судом апелляционной, кассационной, надзорной инстанции, при рассмотрении судом первой инстанции заявления по вопросу о судебных расходах, если судом, рассматривающим дело, выполняются обязанности по размещению информации о времени и месте судебных заседаний, совершении отдельных процессуальных действий на официальном сайте арбитражного суда в сети Интернет в соответствии с требованиями абзаца второй части 1 статьи 121 АПК РФ.

При таких обстоятельствах все указанные выше лица считаются надлежаще уведомленными о месте и времени рассмотрения соответствующих апелляционных жалоб.

Представители истца и ответчика в судебном заседании поддержали свои доводы и возражения относительно апелляционной жалобы.

На вопрос апелляционного суда представитель ООО «Тегга» пояснил, что в суде первой инстанции он на рассмотрении требований о взыскании с ответчика суммы расходов на представителя не настаивал; соответствующие требования истец предъявит в порядке, установленном процессуальным законом (пункт 2 статьи 112 АПК РФ).

Поскольку остальные лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом, в судебное заседание представителей не направили, рассмотрение жалобы возможно в их отсутствие в соответствии со статьями 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Проверив законность и обоснованность принятого по делу решения в порядке главы 34 АПК РФ, исследовав доводы апелляционных жалоб, изучив



материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, апелляционный суд считает решение и определение суда первой инстанции законными и обоснованными, жалобы ООО «Тегга», ООО «Остров Крым», индивидуального предпринимателя Богданова М.О., организации «Севастопольский пейнтбольный клуб», ООО «Юридическая компания Да! Закон», ООО «Примечание» – не подлежащими удовлетворению.

Как видно из материалов дела и установлено судом первой инстанции, 02.03.2010 между обществом с ограниченной ответственностью «Отельный комплекс «Омега» (продавец) и ООО «Тегга» (покупатель) был заключен договор купли-продажи, в соответствии с которым продавец продал, а покупатель купил объект недвижимого имущества – здание бара общей площадью 792,5 кв.м, по адресу: г.Севастополь, Исторический бульвар,3.

Договор удостоверен частным нотариусом Севастопольского городского нотариального округа Голобородько О.Е. за реестровым №487.

Данное имущество расположено на земельном участке площадью 0,1358 га, кадастровый номер 8536600000:01:016:0069. Продажа указанного имущества по договоренности сторон проведена за 713 252,00 грн. (л.д.9-11 т.1).

Вышеуказанное имущество было зарегистрировано КП «БТИ и ГРОНИ» СГС за ООО «Тегга» 17.03.2010.

30.06.2015 между ООО «Тегга» и ООО «Остров Крым» был заключен договор аренды нежилых помещений (далее – договор аренды), согласно которому арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду (во временное пользование) нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Севастополь, Исторический бульвар,3 (объект), в состоянии, позволяющим его нормальную эксплуатацию:

- помещения первого этажа: №IV-1, площадью 26,3 кв.м., IV-2, площадью 227,5 кв.м., IV-11, площадью 23,5 кв.м., IV-3 (балкон), площадью 36,5 кв.м. с лестницей;

- помещения цокольного этажа; №1-1, площадью 2,4 кв.м., №1-2, площадью 26,5 кв.м., №1-2а, площадью 2,7 кв.м., № II-1, площадью 54,2 кв.м., № II-8, площадью 25,9 кв.м., № III-1, площадью 37,2 кв.м., фойе, площадью 10 кв.м., часть помещения № II-3, площадью 13 кв.м.,

- часть летней площадки II, площадью 95,6 кв.м., парковку (I), площадью 180 кв.м.

Кроме того, арендодатель предоставляет арендатору право использования помещений общего пользования в том же здании:

На первом этаже: IV-12, площадью 13,2 кв.м., IV-4, площадью 10,3 кв.м.;

В цокольном этаже помещения II -3, площадью 21.7 кв.м., II – 2, площадью 7,1 кв.м., II-7, площадью 10,6 кв.м., II-5, площадью 6,3 кв.м., часть помещения II – 4, площадью 9,2 кв.м.

Срок аренды устанавливается с момента передачи объекта от арендодателя арендатору по акту приема-передачи объекта по 31.12.2015 (пункт 3.1 договора аренды).

Исходя из согласованного сторонами срока аренды (пять месяцев), такой договор, исходя из содержания статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), не подлежал государственной регистрации.

Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами всех обязательств по договору (пункт 3.2



договора аренды).

Арендатор, надлежащим образом выполняющий свои обязательства по договору аренды, по истечении срока аренды имеет преимущественное право на заключение договора аренды объекта на новый период либо продление срока действия Договора, в том случае, если новые условия заключения или продления договора аренды на новый период будут приняты арендатором. В этом случае арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о намерении заключить или продлить такой договор не менее чем за 1 месяц до истечения срока аренды. В случае пропуска арендатором срока уведомления арендодателя о заключении (продлении) договора аренды на новый срок, а также при не достижении сторонами согласия об условиях нового или соответственно, продленного договора аренды – арендатор теряет преимущественное право на заключение нового договора аренды (на продление) и обязуется по истечении срока аренды вернуть объект арендодателю в соответствии со статьями 622, 655 ГК РФ и условиями настоящего договора (пункт 3.3 договора аренды).

Согласно пункту 4.2 договора аренды арендатор, после прекращения действия настоящего договора, обязуется передать арендодателю объект, указанный в пункте 2.1 по акту сдачи-приемки объекта, в котором должно быть указано техническое состояние объекта на момент сдачи его арендодателю, а арендодатель обязуется принять от арендатора объект аренды в течение 20 рабочих дней с момента прекращения действия договора.

Акт приема-передачи, подписанный сторонами, является доказательством фактической передачи объекта аренды арендатору. Подписанный акт приема-передачи не влечет передачу арендатору права собственности на объекта аренды; в течение срока действия настоящего договора арендатор осуществляет лишь право пользования объектом аренды (пункт 4.3 договора).

Арендодатель имеет право, в том числе, требовать от арендатора, в случае несвоевременного возврата последним объекта, внесения арендной платы в двойном размере за все время просрочки передачи, а также возмещения причиненных этой просрочкой убытков и неустоек.

Согласно пункту 5.2.14 договора аренды арендатор обязан производить за свой счет текущий ремонт арендуемого объекта в порядке и сроки, согласованные с арендодателем. Все неотделимые улучшения на объекте производятся за счет арендатора и компенсации арендатору не подлежат.

В соответствии с пунктом 5.2.1.10 арендатор обязался не производить никаких перепланировок, переоборудования или иных строительных, ремонтных работ, влекущих изменение арендуемого объекта, без письменного разрешения арендодателя. Все неотделимые улучшения на объекте производятся за счет арендатора и компенсации арендатору не подлежат. Арендатор обязан получить у арендодателя письменное согласование на любые изменения и улучшения объекта, в том числе любой ремонт. Арендатор обязан производить указанные изменения и улучшения объекта, в том числе любой ремонт и разработку проектной документации, в строгом соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Законами и иными нормативными правовыми актами и только при условии получения согласия арендодателя.

При прекращении действия договора аренды (в том числе в случае досрочного расторжения настоящего договора) вернуть объект арендодателю по акту сдачи-приемки объекта не позднее 20 календарных дней после



прекращения действия настоящего договора. При этом состояние объекта не должно быть ухудшено по сравнению с состоянием объекта на дату подписания акта приемки-передачи Объекта с учетом произведенных на объекте улучшений и нормального износа. Также арендатор обязан вывести из объекта свое имущество и передать неотделимые улучшения и изменения, произведенные арендатором на объекте, арендодателю по акту сдачи-приемки объекта, а также передать арендодателю документацию на неотделимые улучшения и изменения, а также оригиналы актов сдачи-приемки работ, выданные соответствующими городскими эксплуатационными, надзорными организациями и административными органами. Компенсация неотделимых улучшений и изменений объекта не производится. В случае неисполнения арендатором вышеуказанного требования арендатор обязуется возместить арендодателю причиненные убытки в недельный срок с момента заявления письменного требования арендодателя, а также возместить обоснованные и подтвержденные расходы, которые арендодатель понес или может понести (пункт 5.2.1.14 договора аренды).

Согласно пункту 5.2.2 договора аренды арендатор вправе сдавать объект или его часть в субаренду с письменного согласия арендодателя.

В преамбуле данного договора указано, что договор является новой редакцией договора от 01.04.2013. С момента заключения договора в данной редакции договора, все прежние редакции договора, заключенные ранее, а также приложения и изменения к ним, дополнительные соглашения утрачивают силу.

30.06.2015 во исполнение условий договора стороны подтвердили передачу арендодателем встроенные помещений в здании бара по адресу: г.Севастополь, Исторический бульвар,3, арендатору, что подтверждается актом приема-передачи к договору аренды (л.д. 25 т.1).

18.11.2015 арендатор уведомил арендодателя о намерении заключить договор аренды нежилых помещений на новый срок.

30.11.2015 арендодатель указал на отсутствие намерения заключать договор аренды на спорный объект недвижимости на новый период, либо продлевать срок действия договора аренды от 30.06.2015, предложив арендатору в установленные договором сроки освободить занимаемые помещения и передать их по акту приема-передачи (л.д. 29 т.1).

16.12.2015 ООО «Тегга» направило в адрес ООО «Остров Крым» претензию о систематическом нарушении условий договора, уведомив арендатора об отсутствии намерений заключать договор аренды спорного объекта на новый срок либо продлевать действие договора, в связи с чем просило арендатора в установленные договором сроки и порядке вернуть объект аренды в прежнем состоянии с предоставлением документов, подтверждающих государственную регистрацию изменения места нахождения арендатора (л.д.37-38 т.1).

27.01.2016 ООО «Тегга» обратилось в адрес ООО «Остров Крым» с требованием об освобождении арендованного помещения, учитывая, что действие договора аренды закончилось 01.01.2016. Передачу имущества и подписание акта сдачи-приемки арендодатель предлагал провести 05.02.2016 по адресу: г.Севастополь, Исторический бульвар,3 (л.д.30 т.1).

08.02.2016 ООО «Тегга» обратилось с претензией об исполнении обязанности в натуре, в части оплаты штрафов и иных платежей №5/16 (л.д.31



т.1), указав, что 31.12.2015 срок действия договора от 30.06.2015 закончился, срок исполнения обязательств арендатора по передаче (возврату) объекта аренды арендодателю, в связи с окончанием срока действия договора истекает 05.02.2016. Учитывая изложенное, ООО «Тегга» заявило требования о возвращении объекта аренды арендодателю по акту приема-передачи, выплате 2 636 187,72 руб. (штраф в соответствии с пунктами 5.2.1.13, 5.2.1.14 договора аренды, неустойка за невыполнение пункт 5.2.1.10 договора аренды, неосновательное обогащение за пользование объектом с 01.01.2016 по 05.02.2016) (л.д.31-35 т.1).

Из материалов дела следует, что 26.12.2014 между ООО «Остров Крым» (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Богдановым М.О. (арендатор) был заключен договор субаренды №1, согласно которому арендодатель предоставил, а арендатор принял в субаренду часть нежилого помещения, расположенного в строении по адресу: г.Севастополь, Исторический бульвар,3, для ведения в нем хозяйственной деятельности. Общая площадь сдаваемых в субаренду площадей составляет 194,70 кв.м. Срок действия данного договора – с 26.12.2014 по 01.04.2020.

01.07.2015 между ООО «Остров Крым» (арендодатель) и ООО «Юридическая компания «Да! Закон» (арендатор) был заключен договор субаренды части нежилого помещения – помещения цокольного этажа №П-1, площадью 5, 6 кв.м. Срок действия договора субаренды – с 01.07.2015 по 31.05.2016 (л.д.126 т.1).

03.08.2015 между ООО «Остров Крым» (арендодатель) и ООО «Севастопольский пейнтбольный клуб» (арендатор) был заключен договор субаренды части нежилого помещения – №П-1, площадью 9,2 кв.м. Срок действия договора субаренды – с 03.08.2015 по 02.07.2016 (л.д.131 т.1).

01.12.2015 между ООО «Остров Крым» (арендодатель) и ООО «Пин ЛТД» (арендатор) был заключен договор субаренды части нежилого помещения – помещения цокольного этажа №П-1, площадью 5, 6 кв.м. Срок действия договора субаренды – с 01.12.2015 по 30.11.2016 (л.д.112 т.1).

01.12.2015 между ООО «Остров Крым» (арендодатель) и ООО «Апрельская, 5» (арендатор) был заключен договор субаренды части нежилого помещения – помещения цокольного этажа №П-1, площадью 5, 6 кв.м. Срок действия договора субаренды – с 01.12.2015 по 30.11.2016 (л.д.116 т.1).

01.12.2015 между ООО «Остров Крым» (арендодатель) и ООО «Примечание» (арендатор) был заключен договор субаренды части нежилого помещения – помещения цокольного этажа №П-1, площадью 12,3 кв.м. Срок действия договора субаренды – с 08.06.2015 по 07.05.2016 (л.д.120 т.1).

Невозвращение объекта аренды в срок, установленный договором, после прекращения срока действия договора аренды, послужило основанием для обращения ООО «Тегга» в суд с требованиями о выселении ООО «Остров Крым», а также любых иных лиц из нежилых помещений спорного объекта аренды, в освобожденном виде передать арендованные нежилые помещения ООО «Тегга».

При решении вопроса об обоснованности доводов апелляционных жалоб суд руководствуется следующим.

В соответствии со статьей 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен,



договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

В силу пункта 1 статьи 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю арендованное имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Следовательно, уклонение от передачи арендатором арендуемого помещения после прекращения договора может послужить основанием для обращения арендодателя в суд с требованием о выселении данного лица из занимаемого помещения.

Таким образом, обязательным условием для удовлетворения настоящего требования является направление арендодателю уведомления, содержащего требование об отказе от договора аренды.

Данный порядок истцом соблюден, что ответчиком не оспаривается.

Поскольку ООО «Остров Крым» арендованное имущество истцу не возвратило, суд первой инстанции обоснованно удовлетворил исковое заявление арендодателя.

Исковое требование ООО «Тегга» о выселении любых иных лиц, из нежилых помещений, в здании расположенном по адресу: г.Севастополь, Исторический бульвар,3, не может быть удовлетворено ввиду отсутствия в таком предмете иска указания на конкретных лиц, которых необходимо выселить.

Пунктом 4 части 1 статьи 320 АПК РФ предусмотрено, что в исполнительном листе должны быть указаны, в том числе, наименование взыскателя-организации и должника-организации, их место нахождения, фактический адрес (если он известен), дата государственной регистрации в качестве юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика; фамилия, имя, отчество взыскателя-гражданина и должника-гражданина, их место жительства, дата, место рождения; место работы должника-гражданина или дата и место его государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, идентификационный номер налогоплательщика.

Суд первой инстанции обоснованно указал, что отсутствие конкретных участников судебного разбирательства не позволяет суду реализовать требования статьи 40, 41, 121-123, 318, 320 АПК РФ, а также определить объём обязанностей таких лиц в случае применения механизма принудительного исполнения решения в соответствии с Федеральным Законом «Об исполнительном производстве». Предъявление иска к неопределенному кругу лиц процессуальным законодательством не предусмотрено.

В суде первой инстанции представители ООО «Тегга» отказались от предложения суда привлечь третьих лиц (субарендаторов соответствующих помещений) в качестве ответчиков.

При этом из апелляционной жалобы ООО «Тегга» и пояснений его представителей в суде апелляционной инстанции явствует, что уклонение от привлечения субарендаторов к участию в деле в качестве мотивировано



невозможностью определения стабильного состава таких ответчиков ввиду недобросовестного поведения ООО «Остров Крым», который скрывает полный и исчерпывающий список таких субарендаторов.

Действительно, на вопрос апелляционного суда представитель ООО «Остров Крым» отказался назвать полный список лиц, которым он передал отдельные помещения на основании договоров субаренды, что само по себе не свидетельствует о добросовестности ООО «Остров Крым» в арбитражном процессе и в спорном материальном правоотношении.

Вместе с тем, такое поведение ответчика-арендатора само по себе не может быть основанием для принятия судом судебного акта с «неопределенным» должником в исполнительном производстве.

Это недопустимо, поскольку может нарушить права и законные интересы иных лиц, которые, возможно, имеют законные основания для использования тех или иных помещений в соответствующем строении.

Довод апелляционной жалобы ООО «Остров Крым» о наличии у него преимущественного права на продолжение существующих между сторонами арендных правоотношений и пользование нежилыми помещениями в здании расположенном по адресу: город Севастополь, Исторический бульвар,3, не принимается апелляционным судом.

Действие договора было прекращено с 01.01.2016 в связи с истечением срока его действия, а также отсутствием намерений арендодателя заключать договор аренды на новый срок.

В соответствии с частью 1 статьи 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Ответчик не представил суду доказательств того, что для истца является обязательным в силу закона заключение с ответчиком договора на новый срок.

Ссылка ООО «Остров Крым» на то, что ранее заключенные с ООО «Тегга» договоры аренды соответствующего здания (помещений) устанавливают право арендатора пользоваться соответствующими помещениями на более длительный срок, ничем не обоснована.

Кроме того, в преамбуле договора аренды от 30.06.2015 указано, что договор является новой редакцией договора от 01.04.2013. С момента заключения данного договора все прежние редакции договора, заключенные ранее, а также приложения и изменения к ним, дополнительные соглашения утрачивают силу.

Апелляционный суд считает несостоятельным довод апелляционной жалобы ООО «Остров Крым» на решение от 30.05.2016 и на определение от 23.05.2016 Арбитражного суда города Севастополя о том, что удовлетворение первоначального искового заявления о выселении фактически полностью исключит возможность идентификации и оценки стоимости, проведенных заявителем, неотделимых улучшений помещений, расположенных по адресу: город Севастопль, Исторический бульвар, 3.

При разрешении встречного иска, возвращенного на основании указанного выше определения суда, подлежит применению специальная норма гражданского законодательства (статья 623 ГК РФ), которая регулирует



арендные отношения в части, касающейся обязанности арендодателя возместить арендатору стоимость произведённых неотделимых улучшений.

Первоначальный же иск ООО «Тегга» основан исключительно на доводах о наличии (отсутствии) права арендатора владеть и пользоваться соответствующим недвижимым имуществом.

Первоначальный и встречный иски имеет разный предмет доказывания, вытекают из различных правоотношений, что предполагает установление судом различных обстоятельств, исследование нетождественных документальных доказательств.

Суд первой инстанции обоснованно руководствовался тем, что первоначальный и встречный иски имеют разные предметы доказывания, вытекают из различных правоотношений, что предполагает установление судом различных обстоятельств, исследование нетождественных документальных доказательств, а также тем, что заявленные встречные требования не направлены к зачету первоначальных требований (статья 132 АПК РФ).

Кроме того, ООО «Остров Крым» не лишено возможности зафиксировать осуществленные им неотделимые улучшения указанных помещений (при действительном наличии таковых); ответчик вправе обратиться в суд с отдельным исковым заявлением о возмещении стоимости произведенных арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества в сумме 500 000 руб.

Доводы апелляционных жалоб индивидуального предпринимателя Богданова М.О., организации «Севастопольский пейнтбольный клуб», ООО «Юридическая компания Да! Закон», ООО «Примечание» о нарушении их прав и законных интересов в случае исполнения решения в части передачи ООО «Остров Крым» помещений в здании расположенном по адресу: г.Севастополь, Исторический бульвар,3, так как они пользуются частью помещений на основании договоров субаренды, заключенных с ООО «Остров Крым», не принимаются апелляционным судом.

Согласно принятому решению суда первой инстанции вопрос о выселении был решен лишь исключительно в отношении ООО «Остров Крым».

Никакие исковые требования к указанным выше третьим лицам со стороны истца – ООО «Тегга» - не предъявлялись.

Решение суда первой инстанции не содержит каких-либо положений относительно прав и обязанностей индивидуального предпринимателя Богданова М.О., организации «Севастопольский пейнтбольный клуб», ООО «Юридическая компания Да! Закон», ООО «Примечание».

Апелляционный суд приходит к выводу о том, что оснований для удовлетворения апелляционных жалоб лиц, участвующих в деле, на решение от 30.05.2016 и на определение от 23.05.2016 Арбитражного суда города Севастополя, не имеется.

Дополнительно апелляционный суд отмечает следующее.

Имеются признаки недобросовестного процессуального поведения ООО «Остров Крым», которые выражается в уклонении от представления арбитражному суду информации о количестве и наименовании лиц, с которыми заключены договоры субаренды.

Следствием этого стала возможна процессуальная ситуация, когда по существу неопределенный круг лиц имеет возможность направлять в



произвольно установленный период времени апелляционные жалобы на судебное решение по делу, представляя якобы оформленные ранее договоры субаренды с соответствующими датами заключения, и мотивируя свое незнание об оспариваемом решении тем, что они не привлекались к рассмотрению спора в суде первой инстанции.

Например, апелляционная жалоба предприятия с иностранным капиталом «BOGDAN & CO» ООО, которая была принята к производству апелляционного суда на основании определения от 05.06.2016 (л.д.28-30 т.4).

При этом форма (внешнее оформление, расположение реквизитов относительно друг друга, выделение шрифтов титулов и текста) и содержание (ссылка на фактические обстоятельства и нормы права) данной апелляционной жалобы и апелляционных жалоб ООО «Остров Крым» и иных третьих лиц по делу – являются идентичными (например, л.д.89-92 т.3 и другие).

Апелляционный суд приходит к выводу о том, что имеются явные признаки составления всех указанных выше апелляционных жалоб одним лицом.

Целью этого лица, принимая во внимание характер процессуального поведения, является затягивание рассмотрения апелляционных жалоб по делу и невозможность вступления в законную силу решения суда первой инстанции.

При этом единственным лицом, которому объективно выгодно достижение указанной выше цели, является ООО «Остров Крым».

Производство по апелляционной жалобе предприятия с иностранным капиталом «BOGDAN & CO» ООО подлежит прекращению по следующим основаниям.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 2 постановления Пленума ВАС РФ от 28.05.2009 №36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» в случае, когда жалоба подается лицом, не участвовавшим в деле, суду надлежит проверить, содержится ли в жалобе обоснование того, каким образом оспариваемым судебным актом непосредственно затрагиваются права или обязанности заявителя. При отсутствии соответствующего обоснования апелляционная жалоба возвращается в силу пункта 1 части 1 статьи 264 АПК РФ.

После принятия апелляционной жалобы лица, не участвовавшего в деле, суд апелляционной инстанции определяет, затрагивает ли принятый судебный акт непосредственно права или обязанности заявителя, и, установив это, решает вопросы об отмене судебного акта суда первой инстанции, руководствуясь пунктом 4 части 4 статьи 270 Кодекса, и о привлечении заявителя к участию в деле.

Если после принятия апелляционной жалобы будет установлено, что заявитель не имеет права на обжалование судебного акта, то применительно к пункту 1 части 1 статьи 150 Кодекса производство по жалобе подлежит прекращению.

Апелляционный суд отмечает, что в оспариваемом судебном акте отсутствуют выводы относительно прав предприятия с иностранным капиталом «BOGDAN & CO» ООО на те или иные помещения в соответствующем строении.



Поэтому права и обязанности предприятия с иностранным капиталом «BOGDAN & CO» ООО оспариваемым судебным актом непосредственно не затрагиваются.

Само по себе указание заявителя апелляционной жалобы на то, что он является субарендатором отдельных помещений, на то, что к участию в рассмотрении спора оно не привлекалось процессуального значения в данном случае не имеет.

В такой ситуации привлечение субарендатора к участию в арбитражном процессе в суде, который осуществляет проверку законности состоявшегося судебного акта по делу, не имеется.

Аналогичная правовая позиция высказана в определении Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2016 №305-ЭС15-6246.

При решении вопроса об уведомлении предприятия с иностранным капиталом «BOGDAN & CO» ООО о месте и времени рассмотрения апелляционной жалобы апелляционный суд учитывает, что данное предприятие лицом, участвующим в деле, не является; производство по его апелляционной жалобе прекращено; его права и законные интересы судебными актами по делу никак не затрагиваются; в тексте апелляционной жалобы упомянут номер настоящего арбитражного дела, знание которое подразумевает безусловную возможность отслеживания движения дела с использованием сети Интернет (статьи 121-123 АПК РФ); установленные арбитражным судом признаки недобросовестного процессуального поведения позволяют сделать вывод о том, что апелляционные жалобы ООО «Остров Крым» и предприятия с иностранным капиталом «BOGDAN & CO» составлены одним лицом.

Нормы материального права применены арбитражным судом первой инстанции правильно. Нарушений норм процессуального права, которые привели к принятию неправильных судебных актов, либо являющихся безусловным основанием для их отмены, судом апелляционной инстанции не установлено.

Следовательно, оснований для отмены или изменения определения и решения суда по доводам, изложенных в апелляционной жалобе, не имеется.

В силу статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Поскольку организацией «Севастопольский пейнтбольный клуб», ООО «Юридическая компания Да! Закон», ООО «Примечание» при подаче апелляционных жалоб государственная пошлина уплачена не была, с указанных лиц в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 3 000 рублей.

Руководствуясь статьями 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Двадцать первый арбитражный апелляционный суд

п о с т а н о в и л:

Производство по апелляционной жалобе предприятия с иностранным капиталом «BOGDAN & CO» ООО на решение Арбитражного суда Республики Крым от 30.05.2016 по делу №А84-652/2016 прекратить.

Решение Арбитражного суда Республики Крым от 30.05.2016 по делу



№А84-652/2016 оставить без изменения, апелляционные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Тегга», общества с ограниченной ответственностью «Остров Крым», индивидуального предпринимателя Богданова М.О., Региональной общественной организации города Севастополя «Севастопольский пейнтбольный клуб», общества с ограниченной ответственностью «Юридическая компания Да! Закон», общества с ограниченной ответственностью «Примечание» без удовлетворения.

Определение Арбитражного суда города Севастополя от 23.05.2016 по делу №А84-652/2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Остров Крым» без удовлетворения.

Взыскать с Региональной общественной организации города Севастополя «Севастопольский пейнтбольный клуб» (место нахождения: 299011, Республика Крым, город Севастополь, улица 4-я Бастионная, дом 31-А; ОГРН 1159204001076, ИНН 9204546806) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 3 000 руб. за рассмотрение апелляционной жалобы.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Юридическая компания Да! Закон» (место нахождения: 299011, Республика Крым, город Севастополь, улица Большая Морская, дом 33; ОГРН 1149204004498; ИНН 9204002387) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 3 000 руб. за рассмотрение апелляционной жалобы.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Примечание» (место нахождения: 299014, Республика Крым, город Севастополь, проспект Генерала Сталинграда, дом 21, квартира 29; ОГРН 1149204051479; ИНН 9201017000) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 3 000 руб. за рассмотрение апелляционной жалобы.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Арбитражный суд Центрального округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия в порядке, установленном статьей 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

А.А. Тарасенко

Судьи

А.П. Илюхина

Н.И. Сикорская

