

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

г. Курск, ул. К. Маркса, д. 25
<http://www.kursk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации**РЕШЕНИЕ**

г. Курск

14 июня 2018 года

Дело № А35-12378/2017

Резолютивная часть решения объявлена 07 июня 2018 г.

Полный текст решения изготовлен 14 июня 2018 г.

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Белых Н.Н. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Осиповой Н.И. рассмотрел в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

индивидуального предпринимателя Золотаревой Маргариты Михайловны к обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Межрегиониндустрия»

о взыскании задолженности по арендной плате, процентов за пользование чужими денежными средствами,

и встречному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Межрегиониндустрия»

к индивидуальному предпринимателю Золотаревой Маргарите Михайловне о признании недействительным договора аренды №б/н нежилого помещения 01.02.2017.

Третье лицо - общество с ограниченной ответственностью «Агроторг»

В судебном заседании приняли участие представители:

от ИП Золотаревой М.М. - Никитин О.В. по доверенности от 01.11.2017;

от ООО «СК» «Межрегиониндустрия» - Мамаева Е.М. по доверенности от 01.03.2018;

от ООО «Агроторг» - не явился, уведомлен.

Индивидуальный предприниматель Золотарева Маргарита Михайловна (далее – ИП Золотарева М.М., истец) обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу

с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Межрегиониндустрия» (далее – ООО «СК» «Межрегиониндустрия», ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды №б/н в размере 800 000 руб. 00 коп., процентов за использованием чужими денежными средствами за периоды просрочки, начиная с 01.06.2017 по 03.10.2017, в размере 14 140 руб. (с учетом уточнения исковых требований от 23.04.2018, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Определением от 15.03.2018 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Агроторг» (далее – ООО «Агроторг»).

15.03.2018 посредством системы подачи документов в электронном виде ответчика поступило ходатайство от 14.03.2018 №38-45/2018 о назначении по настоящему делу судебной почерковедческой экспертизы, которые было принято судом к рассмотрению.

В ходатайстве от 03.04.2018 №38-49/2018 ответчик уточнил вопросы, подлежащие постановке перед экспертом, и просил суд поставить перед экспертом следующие вопросы:

1. Кем выполнена подпись от имени ИП Золотаревой М.М. в документах: договоре аренды нежилого помещения от 27.04.2017 (зарегистрирован в Росреестре, номер государственной регистрации: 46:29:102287:144-46/001/2017-1); дополнительном соглашении №1 от 01.10.2017 к Договору аренды нежилого помещения от 21.04.2017; договоре аренды б/н нежилого помещения от 01.02.2017; акте приемки-передачи помещения от 01.05.2017; протоколе разногласий к договору аренды б/н нежилого помещения от 01.02.2017; счете на оплату № 3-1 от 18.01.2018; претензии от 02.11.2017; доверенности от 01.11.2017, выданной ИП Золотаревой М.М.?

2. Имеет ли подпись в указанных документах от имени ИП Золотаревой М.М., гендерные особенности (кто является автором этой подписи - мужчина или женщина)?

3. Возможно ли определить принадлежность автора подписи, выполненной в указанных документах от имени ИП Золотаревой М.М., к какой-либо возрастной группе?

Одновременно в судебном заседании 04.04.2018 представитель ответчика представил оригиналы документов для производства почерковедческой экспертизы. Вопрос о приобщении данных документов был принят судом к рассмотрению.

В судебном заседании 08.05.2018 представитель истца представил оригиналы документов. Вопрос о приобщении данных документов был принят судом к рассмотрению.

В судебном заседании 24.05.2018 представитель ответчика заявила устное ходатайство о фальсификации договора аренды нежилого помещения от 01.02.2017 и исключении его из числа доказательств, которое было принято судом к рассмотрению.

Определением от 24.05.2018 к производству для совместного рассмотрения с первоначальным иском принято встречное исковое заявление ООО «СК» «Межрегиониндустрия» к ИП Золотаревой М.М. о признании недействительным договора аренды №б/н нежилого помещения 01.02.2017.

04.06.2018 через канцелярию суда от филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курской области поступил ответ на запрос суда (проектная документация в отношении спорного здания), который был приобщен к материалам дела.

06.06.2018 через канцелярию суда от истца поступило уточненное исковое заявление, в котором ИП Золотарева М.М. просит суд взыскать с ООО «СК «Межрегиониндустрия» основной долг в размере 800 000 руб. 00 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами с 21.11.2017 по 05.06.2018 в размере 32739 руб. 00 коп.

Уточнение исковых требований было принято судом к рассмотрению.

В судебном заседании представитель истца по первоначальному иску исковые требования поддержал в полном объеме, против встречных исковых требований и удовлетворения ходатайств ООО «Строительная компания «Межрегиониндустрия» о назначении по делу судебной экспертизы и о фальсификации договора аренды от 01.02.2017 возражал, 06.06.2018 через канцелярию суда представил письменные возражения на встречное исковое заявление, которые приобщены к материалам дела.

Представитель ООО «Строительная компания «Межрегиониндустрия» возражала против удовлетворения уточненных исковых требований, встречные исковые требования и ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы и о фальсификации договора аренды от 01.02.2017 поддержала.

Представитель ИП Золотаревой М.М. пояснил, что ему необходимо дополнительное время для перерасчета процентов по первоначальному иску.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в судебном заседании был объявлен пятнадцатиминутный перерыв.

После объявленного перерыва представитель истца представил ходатайство об уточнении исковых требований в части требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, в соответствии с которым просит суд взыскать с ООО

«СК» «Межрегиониндустрия» проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 01.02.18 по 05.06.2018 в сумме 20213 руб. 70 коп.

Уточнения исковых требований приняты судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

Представитель истца по первоначальному иску уточненные исковые требования поддержал в полном объеме, возражал против удовлетворения встречных исковых требований по основаниям, изложенным ранее.

Представитель ответчика возражала против удовлетворения первоначального иска по ранее изложенным доводам, поддержала встречные исковые требования.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, 29.03.2018 посредством системы подачи документов в электронном виде представил письменные объяснения по делу.

В судебном заседании суд приобщил к материалам дела представленные сторонами оригиналы документов до вступления в законную силу окончательного судебного акта по настоящему делу.

В удовлетворении ходатайств ответчика о назначении по делу судебной экспертизы и о фальсификации договора аренды нежилого помещения от 01.02.2017 было отказано по основаниям, изложенным в тексте настоящего судебного акта.

Дело рассмотрено в соответствии с частью 2 статьи 156 АПК РФ в отсутствие представителя третьего лица, извещенного о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, по имеющимся в деле доказательствам.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Золотарева Маргарита Михайловна зарегистрирована в качестве индивидуального предпринимателя 13.03.2017, ОГРНИП 317463200008685, ИНН 4632095644059.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Межрегиониндустрия» зарегистрирована в качестве юридического лица 12.12.2013, ОГРН 1134632015077, ИНН 4632184864, место нахождения: 305029, г. Курск, ул. Карла Маркса, д. 59А, ком. 46.

Согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости, Золотаревой М.М. принадлежит на праве собственности нежилое здание с кадастровым номером 46:29:102287:144, наименование – реконструкция гаража под административно-офисное здание, площадью 1666,4 кв.м., количество этажей - 4, из них подземных – 1, расположенное по адресу: г. Курск, ул. Советская, д. 3б (том 1, л.д. 126-128).

Как следует из искового заявления, между ИП Золотаревой М.М. (арендодатель) и ООО «СК» «Межрегиониндустрия» (арендатор) был заключен договор аренды №б/н нежилого помещения, датированный 01.02.2017, с протоколом разногласий, датированным 01.02.2017.

Согласно пункту 1.1 представленного в материалы дела договора арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Советская, д. 3 «Б» (2 и 3 этаж), общей площадью 699,1 кв.м. В силу пункта 1.2 договора арендуемое помещение предоставляется арендатору для использования под офис и для коммерческой деятельности арендатора.

При этом пунктом 1.3 договора предусматривалось, что на момент заключения договора объект не обременен залогом или иными правами третьих лиц и предоставляется арендатору в состоянии пригодном для его использования по назначению, указанному пункте 1.2 договора.

В соответствии с пунктом 2.1 договора арендуемое помещение должно быть передано арендодателем и принято арендатором по акту приема-передачи.

Обязанности сторон договора установлены в разделе 3 договора. В частности, арендодатель обязался предоставить помещение, указанное в пункте 1.1 договора (пункт 3.1 договора), производить капитальный ремонт помещения за свой счет (пункт 3.2 договора), а арендатор обязался за свой счет произвести монтаж электропроводки в арендуемом помещении, при этом не позднее дня подписания акта приема-передачи, предоставить арендодателю проектную документацию на электропроводку, соответствующую требованиям действующих строительных норм и правил (пункт 3.7 договора), производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения (пункт 3.10. договора).

В соответствии с пунктом 4.1 договора за указанные в первом разделе договора помещения арендатор оплачивает арендодателю арендную плату, исходя из договоренности сторон, по ставке 228,87 рублей за 1 кв.м. площади в месяц. Сумма арендной платы в месяц составляет 160 000 руб. без НДС, т.к. арендодатель использует упрощенную систему налогообложения, с 01.06.2017.

При этом в силу пункта 4.4 договора платежи вносятся арендатором ежемесячно равными долями от годовой суммы не позднее 25-го числа месяца, предшествующего оплачиваемому, согласно выставленному арендодателем счету.

В соответствии с пунктом 6.3 договора по требованию арендодателя договор может быть расторгнут в случаях, когда арендатор пользуется помещениями (в целом или их части) не в соответствии с договором аренды, в том числе и в случае несогласованной

сдачи помещения в субаренду; существенно ухудшает состояние помещения; невнесения арендатором арендной платы в течение одного месяца с даты, установленной в пункте 4.4 договора. При этом в силу пункта 6.4 договора при досрочном расторжении договора, как по обоюдному согласию сторон, так и по требованию арендодателя или арендатора, арендная плата вносится арендатором за фактическое время использования арендуемого помещения.

Договор вступает в действие с 01.02.2017 и действует по 31.12.2017 (пункт 7.1 договора).

В пункте 8.1 договора стороны установили, что договор составлен в 2-х подлинных экземплярах по одному для каждой стороны.

Во исполнение условий договора между Золотаревой М.М. как арендодателем и ООО «СК» «Межрегиониндустрия» как арендатором был составлен акт приема-передачи помещения, датированный 01.05.2017, в соответствии с которым Золотарева М.М. как арендодатель передавала, а ООО «СК» «Межрегиониндустрия» как арендатор приняло помещение по адресу: г. Курск, ул. Советская, д.3 «Б», 2 и 3 этажи свободной планировки в технически исправном состоянии, без временных перегородок, с неповрежденным напольным покрытием. Стороны указали, что все оборудование функционирует исправно, претензий к техническому состоянию помещения у арендатора не имеется.

Как следует из искового заявления и уточнения к нему, с даты заключения договора платежей в счет оплаты аренды не поступало, в связи с чем у ООО «СК» «Межрегиониндустрия» образовалась задолженность перед ИП Золотаревой М.М.

02.11.2017 от имени ИП Золотаревой М.М. в адрес ООО СК «Межрегиониндустрия» была направлена претензия (том 1, л.д. 17-18), в которой арендодатель уведомил арендатора о том, что договор аренды от 01.02.2017 расторгнут с 31.10.2017, имущество, расположенное в офисе, было принято на ответственное хранение за плату 2 000 руб. за один календарный день. Одновременно ответчику предлагалось выплатить задолженность по арендной плате в размере 960 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 21 075 руб.

В письме от 07.11.2017 исх. №38-35/2017 (том 1, л.д. 19-20) ООО «СК» «Межрегиониндустрия», ссылаясь на заключение договора аренды от 01.02.2017, сообщило, что оплатило капитальный ремонт и установку противопожарной сигнализации; указало на незаконное проникновение без надлежащего уведомления и без представителей арендатора в сданное в аренду помещение (вскрытие дверных замков и установка новых, перемещение дорогостоящего оборудования высокотехнологической

сложности и передача его на хранение); пояснило, что платежи вносятся согласно выставленному арендодателем счету, которых в адрес арендатора не поступало.

18.01.2018 ИП Золотаревой М.М. в отношении ООО «СК» «Межрегиониндустрия» был выставлен счет №3-1 на оплату услуг по договору аренды от 01.02.2017 на сумму 960 000 руб. (том 1, л.д.106), направленный в адрес ответчика 18.01.2018, в подтверждение чего истцом представлена почтовая квитанция (том 1, л.д. 105). Вместе с тем, указанный счет оплачен не был.

Ссылаясь на неисполнение арендатором обязанности по внесению арендных платежей, ИП Золотарева М.М. обратилась в суд с иском с иском заявлением, уточненным в ходе рассмотрения дела, о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды №б/н за период с июня 2017 года по октябрь 2017 года в размере 800 000 руб. 00 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.02.2018 по 05.06.2018 в сумме 20213 руб. 70 коп.

В ходе рассмотрения дела ООО «СК» «Межрегиониндустрия» к ИП Золотаревой М.М. было предъявлено встречное исковое требование о признании недействительным договора аренды №б/н нежилого помещения 01.02.2017.

Оценив представленные документы в их совокупности по правилам статьи 71 АПК РФ, суд считает первоначальные иски требования ИП Золотаревой М.М. подлежащими удовлетворению, а встречные иски требования ООО «СК» «Межрегиониндустрия» не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно подпункту 1 статьи 2 АПК РФ одной из задач судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную деятельность.

В соответствии с частью 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок,

хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему, а также вследствие неосновательного обогащения.

Статьей 65 АПК РФ установлено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. При этом лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий (часть 2 статьи 9 АПК РФ).

В обоснование заявленных исковых требований о взыскании основного долга в размере 800 000 руб. 00 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 14 140 руб. 00 коп. истец ссылается на заключенный между ИП Золотаревой М.М. как арендодателем и ООО «СК» «Межрегиониндустрия» как арендатором договор аренды №б/н нежилого помещения, датированный 01.02.2017.

Ответчик, возражая против удовлетворения исковых требований и заявляя встречные исковые требования, полагает договор аренды №б/н нежилого помещения, датированный 01.02.2017, недействительным, в связи с его фальсификацией.

Во встречном исковом заявлении ответчик - ООО СК «Межрегиониндустрия» ссылается на то обстоятельство, что подпись, проставленная со стороны арендодателя-ИП Золотаревой М.М. в договоре аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017, акте приемки передачи помещения от 01.05.2017, протоколе разногласий к договору аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017, счете на оплату №3-1 от 18.01.2018, претензии от 02.11.2017, доверенности от 01.11.2017, выданной ИП Золотаревой М.М., договоре аренды нежилого помещения от 27.04.2017, дополнительном соглашении №1 от 01.10.2017 к договору аренды нежилого помещения от 21.04.2017 существенно различны; подписи, проставленные на договоре аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017, акте приемки передачи помещения от 01.05.2017, протоколе разногласий к договору аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017, счете на оплату №3-1 от 18.01.2018, претензии от 02.11.2017, выполнены не ИП Золотаревой М.М.

Согласно части 1 статьи 160 ГК РФ сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Согласно части 1 статьи 434 ГК РФ договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. При этом в силу части 4 данной статьи в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, договор в письменной форме может

быть заключен только путем составления одного документа, подписанного сторонами договора.

В силу части 1 статьи 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

В ходе рассмотрения дела истцом и ответчиком в материалы дела представлены два экземпляра договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 с протоколом разногласий от 01.02.2017 и актом приемки передачи помещения от 01.05.2017 к договору аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017.

Судом установлено, что в экземпляре спорного договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017, представленного истцом, в протоколе разногласий от 01.02.2017 и акте приемки передачи помещения от 01.05.2017 к договору аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 имеется подпись, проставленная от имени арендодателя Золотаревой М.М., и оттиск печати ИП Золотаревой М.М. (с указанием ОГРН и ИНН истца).

Тогда как в экземпляре указанных документов, представленных ответчиком (в правом верхнем углу имеется отметка «Экземпляр ООО «СК «МРИ»»), подпись от имени Золотаревой М.М. отсутствует, проставлен только оттиск печати ИП Золотаревой М.М. (с указанием ОГРН и ИНН истца).

При этом на обоих экземплярах (истца и ответчика) договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 с протоколом разногласий от 01.02.2017 и актом приемки передачи помещения от 01.05.2017 к договору аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 на каждом листе в правом и левом нижних углах проставлено по две подписи без соответствующей расшифровки.

В судебном заседании 24.05.2018 представитель ответчика по первоначальному иску заявила устное ходатайство о фальсификации договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 по тем основаниям, что подпись от имени Золотаревой М.М. в договоре выполнена не ею. В отзыве от 03.04.2018 №38-45/2018 ООО «СК» «Межрегиониндустрия» ссылались на пояснения самой Золотаревой М.М. о том, что подпись на договоре аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 и акте приемки передачи помещения от 01.05.2017 сделана ее сыном.

В соответствии с частью 1 статьи 161 АПК РФ, если лицо, участвующее в деле, обратится в арбитражный суд с заявлением в письменной форме о фальсификации доказательства, представленного другим лицом, участвующим в деле, суд разъясняет

уголовно-правовые последствия такого заявления; исключает оспариваемое доказательство с согласия лица, его представившего, из числа доказательств по делу; проверяет обоснованность заявления о фальсификации доказательства, если лицо, представившее это доказательство, заявило возражения относительно его исключения из числа доказательств по делу.

В судебном заседании 24.05.2018 представитель истца против исключения из числа доказательств по делу договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 возражал, в связи с чем суд разъяснил сторонам уголовно-правовые последствия заявления о фальсификации оспариваемого договора.

В силу абзаца 2 части 1 статьи 161 АПК РФ в этом случае арбитражный суд принимает предусмотренные федеральным законом меры для проверки достоверности заявления о фальсификации доказательства, в том числе назначает экспертизу, истребует другие доказательства или принимает иные меры.

По смыслу части 1 статьи 82 АПК РФ арбитражный суд назначает экспертизу для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний.

Заявляя ходатайство от 14.03.2018 №38-45/2018 о назначении по делу по судебной почерковедческой экспертизы, ООО «СК» «Межрегиониндустрия» ссылается на то, что визуально, без специальных познаний в области почерковедения и технического изготовления документов, невозможно определить выполнена ли подпись ИП Золотаревой М.М. или иным лицом, является ли оттиск печати подлинным (том 2, л.д. 8).

В свою очередь представитель истца – ИП Золотаревой М.М. против назначения экспертизы возражал в связи с отсутствием оснований; в представленных возражениях на ходатайство о назначении судебной почерковедческой экспертизы (том 2, л.д. 42) пояснил, что ИП Золотарева М.М. свою подпись не оспаривает, печать из ее владения не выбывала; ходатайство о назначении экспертизы направлено на затягивание судебного процесса.

Для проверки достоверности заявления о фальсификации подписи ИП Золотаревой М.М. в оспариваемом договоре и установления оснований для назначения по делу судебной почерковедческой экспертизы в судебное заседание судом была вызвана Золотарева М.М.

В судебном заседании 08.05.2018 ИП Золотарева М.М. факт заключения договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 подтвердила, пояснила, что подпись, проставленная в экземплярах договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 с протоколом разногласий от 01.02.2017 и актом приемки передачи помещения от

01.05.2017 к договору аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017, представленных истцом, принадлежит ей. Отсутствие подписи в экземплярах ответчика объяснила условиями подписания оспариваемого договора (в машине, с ребенком на руках).

Относительно подписей, проставленных в левом нижнем углу каждой из страниц обоих экземпляров (истца и ответчика) договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 с протоколом разногласий от 01.02.2017 и актом приемки передачи помещения от 01.05.2017 к договору аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 пояснила, что указанная подпись принадлежит ее сыну - Золотареву Е.Ю., действовавшему на основании доверенности.

В подтверждение наличия соответствующих полномочий истцом по первоначальному иску в материалы дела представлена доверенность от 15.01.2017, которой ИП Золотарева М.М.уполномочила Золотарева Е.Ю. вести дела и представлять ее интересы во всех государственных, административных и исполнительных органах (учреждениях), органах местного самоуправления, коммерческих, общественных организациях и судебных органах со всеми процессуальными правами, предоставленными законом правами, в том числе заключать договоры от ее имени, с правом подписи, с правом направления счетов контрагентам, претензий и любых иных документов (том 2, л.д. 210). При этом суд отклоняет довод представителя ООО «СК» «Межрегиониндустрия» о том, что указанная доверенность должна быть нотариально удостоверена, поскольку в соответствии с частью 1 статьи 185.1 ГК РФ нотариально удостоверены должны быть доверенности на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

Кроме того, в судебном заседании 08.05.2018 представитель ИП Золотаревой М.М.– Никитин О.В. пояснил, что в счете на оплату № 3-1 от 18.01.2018 и претензии от 02.11.2017 подпись от имени ИП Золотаревой М.М. выполнена им как представителем истца. Ранее Никитиным О.В. в материалы дела была представлена доверенность от 01.11.2017, которой ИП Золотарева М.М. уполномочила Никитина О.В. вести дела и представлять ее интересы во всех государственных, административных и исполнительных органах (учреждениях), органах местного самоуправления, коммерческих, общественных организациях и судебных органах со всеми процессуальными правами, предоставленными законом истцу, ответчику, третьему лицу, быть представителем во всех компетентных органах, учреждениях и организациях с правом выполнять все действия и формальности,

связанные с данным поручением, расписываться за нее, а также выполнять любые иные поручения, подавать и подписывать любые заявления (том 1, л.д. 108).

Таким образом, факт выполнения подписей в договоре аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 с протоколом разногласий от 01.02.2017 и актом приемки передачи помещения от 01.05.2017 к договору аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 (в левом нижнем углу), а также в счете на оплату № 3-1 от 18.01.2018 и претензии от 02.11.2017 от имени Золотаревой М.М. иными лицами истцом не оспаривается и подтверждается пояснениями ИП Золотаревой М.М. и ее представителя Никитина О.В., данными в ходе судебного заседания. Доказательств наличия объективных оснований сомневаться в способности Золотаревой М.М. оценить принадлежность проставленных от ее имени подписей в материалы дела не представлено.

В связи с чем у суда не имеется оснований привлекать лиц, обладающих специальными познаниями, для установления факта принадлежности подписей, выполненных от имени истца, а следовательно, и оснований для назначения судебной почерковедческой экспертизы для установления принадлежности указанных подписей, их гендерных и возрастных особенностей. Довод ООО «СК» «Межрегиониндустрия» о необходимости исследования принадлежности ИП Золотаревой М.М. подписи в договоре аренды нежилого помещения от 27.04.2017, заключенном ею с ООО «Агроторг», и дополнительном соглашении №1 от 01.10.2017 к нему, отклоняется судом как не относящийся к предмету доказывания по рассматриваемому спору.

Поскольку ИП Золотарева М.М. факт заключения оспариваемого договора аренды с ООО «СК «Межрегиониндустрия» не отрицает, о его фальсификации либо недействительности не заявляет, подписи, проставленные от имени Золотаревой М.М., выполнены лицами, уполномоченными самой Золотаревой М.М. на подписание документов от ее имени, и на обоих экземплярах оспариваемого договора имеется отпечаток печати ИП Золотаревой М.М. с указанием принадлежащих ей ОГРН и ИНН (принадлежность которой подтверждена самой Золотаревой М.М. в судебном заседании 24.05.2018), суд не усматривает оснований для удовлетворения заявления о фальсификации договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017. При этом суд принимает во внимание, что ООО «СК «Межрегиониндустрия», заявляющее о фальсификации, факт подписания указанного договора со своей стороны не оспаривает.

Оценивая договор аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 на предмет его заключения с нарушением требований закона, суд принимает во внимание, что на экземпляре договора, представленном истцом, проставлена не только подпись, указанная Золотаревой М.М. как подпись ее сына, но и подпись самой Золотаревой М.М.

Как усматривается из пункта 8.1 договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017, договор составлен в двух подлинных экземплярах по одному для каждой стороны.

Следовательно, поскольку стороны своим волеизъявлением придали каждому экземпляру договора статус подлинника, а экземпляр истца отвечает требованиям закона о подписании обеими сторонами, суд приходит к выводу о том, что сторонами соблюдена простая письменная форма договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017, а значит, отсутствуют основания для признания его недействительным.

В обоснование заявленных встречных требований о недействительности договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 ответчик также указывает, что на момент передачи арендованных помещений по акту приема-передачи, предмет аренды был обременен правами третьих лиц, тогда как одно и то же имущество не может быть одновременно передано разным лицам по договорам аренды, в связи с чем оспариваемый договор является недействительным как не соответствующий требованиям статей 209, 611 ГК РФ.

Как усматривается из материалов дела, 21.04.2017 между ИП Золотаревой М.М. (арендодатель) и ООО «Агроторг» (арендатор) был заключен договор аренды нежилого помещения, в соответствии с которым арендодатель обязался передать, а арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств третьих лиц недвижимое имущество: нежилое здание, наименование: Реконструкция здания гаража под административно-офисное здание по ул. советская, 3б, в г. Курске, общей площадью 1 666,6 кв.м., кадастровый номер 46:29:102287:144, расположенное по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Советская, д.3б; целевое назначение помещения: розничная торговля продовольственными, непродовольственными и иными товарами (том 1, л.д. 135-155). Указанный договор был зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 21.06.2017.

Между тем, в соответствии с абзацем 2 статьи 613 ГК РФ при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

В пункте 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что 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. Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

Таким образом, в судебной практике (например, в постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 18.01.2018 по делу №А36-12508/2016) сформировался подход, согласно которому из анализа пункта 13 названного постановления следует, что сдача в аренду одного и того же имущества нескольким лицам, влечет последствия, предусмотренные положениями статьи 398 ГК РФ, и не является основанием для признания договора недействительным.

На основании изложенного, суд полагает встречные иски требования ООО «СК «Межрегиониндустрия» о признании недействительным договора аренды б/н нежилого помещения от 01.02.2017 не подлежащими удовлетворению.

Кроме того, в отзыве от 12.03.2018 №38-39/2018 ответчик ссылался на незаключенность договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017, в связи с тем, что в оспариваемом договоре отсутствуют данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору (конкретную часть нежилого помещения). В отзыве от 03.04.2018 №38-45/2018 истец пояснил, что предмет аренды не индивидуализирован, поскольку в договоре указана только площадь передаваемых помещений, а нумерация здания начинается с подземного этажа.

Согласно части 1 статьи 432 ГК РФ 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.

Частью 3 статьи 607 ГК РФ установлено, что 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.

В пункте 1.1 договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 стороны указали, что арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Советская, д. 3 «Б» (2 и 3 этаж), общей площадью 699,1 кв.м.

Между тем, из материалов дела усматривается, что технический план в отношении нежилого здания с кадастровым номером 46:29:102287:144 после проведенной реконструкции (разрешение на строительство от 23.08.2016) был составлен только 06.03.2017 (том 2, л.д. 50-64). При этом, как следует из технического плана (разделы «Исходные данные» и «Заключение кадастрового инженера»), при его изготовлении, в том числе в части планов этажей, использовались проектные материалы, а не данные технической инвентаризации (том 2, л.д. 50, 55).

Согласно Проектной документации №12-СО/16-ПЗ на реконструкцию здания гараж под административное здание по ул. Советская, д.3б, в г. Курске (Раздел 1. Пояснительная записка) следует, что реконструируемое здание имеет 4 этажа: подвальный этаж, 1 этаж, 3 этаж и технический этаж. В подвальном этаже расположены парковочные места для персонала, на 1 и 2 этажах расположены помещения свободной планировки под офисы (с возможностью перепланировки под конкретных арендаторов), на техэтаже расположены топочные, подсобные и технические помещения (том 3, л.д. 48-49). В соответствии с планами этажей приложенных к проектной документации этажи спорного здания поименованы как подвал, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж (том 3, л.д. 70-72).

Таким образом, нумерация этажей спорного здания начинается с надземных этажей, в связи с чем каких-либо разночтений между фактической нумерацией этажей и их нумерацией в оспариваемом договоре не имеется.

В судебном заседании 04.04.2018 представитель ИП Золотаревой М.М пояснил, что технический паспорт в отношении здания не изготавливался, ООО «СК» «Межрегиониндустрия» в аренду были сданы помещения 2 и 3 надземных этажей в полном объеме. В свою очередь представитель ответчика неоднократно (судебные заседания от 21.05.2018, 07.06.2018) подтверждала, что проведение ремонта осуществлялось им в помещениях 2 и 3 надземных этажей.

Как разъяснено в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 05.02.2013 № 12444/1, требования к существенным условиям договоров устанавливаются законодателем с целью недопущения неопределенности в правоотношениях сторон и для предупреждения разногласий относительно исполнения договора. Однако если одна сторона договора совершает действия по исполнению договора, а другая сторона принимает их без каких-либо возражений, то неопределенность в отношении содержания договоренностей сторон отсутствует. Следовательно, в этом случае соответствующие условия спорного договора должны считаться согласованными сторонами, а договор - заключенным.

Как разъяснено в пункте 7 Обзора судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными, утвержденного Информационным письмом Президиума от 25.02.2014 № 165, при наличии спора о заключенности договора суд должен оценивать обстоятельства дела в их взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательств, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной статьей 10 ГК РФ. Если стороны не согласовали какое-либо условие договора, относящееся к существенным, но затем совместными действиями по исполнению договора и его принятию устранили необходимость согласования такого условия, то договор считается заключенным.

01.05.2017 между Золотаревой М.М. как арендодателем и ООО «СК» «Межрегиониндустрия» как арендатором был составлен акт приема-передачи помещения по адресу: г. Курск, ул. Советская, д.3 «Б», 2 и 3 этажи, свободной планировки в технически исправном состоянии, без временных перегородок, с неповрежденным напольным покрытием. Указанный акт подписан со стороны ООО «СК» «Межрегиониндустрия» без каких-либо возражений и замечаний.

Кроме того, в ответе от 07.11.2017 исх. №38-35/2017 на претензию истца, ООО «СК» «Межрегиониндустрия» прямо ссылалось на заключение между сторонами договора аренды №б/н от 01.02.2017, утверждало, что арендатором были оплачены капитальный ремонт и установка противопожарной сигнализации в арендуемом помещении (том 1, л.д. 19-20).

В судебном заседании 21.05.2018 представитель ООО «СК» «Межрегиониндустрия» подтвердила факт проведения ремонта в арендуемых помещениях после подписания указанного договора (стены, обои, потолок, фальш-стены). Также материалами дела подтверждается подписание 09.02.2017 (то есть после заключения оспариваемого договора) между ООО «СК» «Межрегиониндустрия» как заказчиком и ИП Коньшиным В.М. как исполнителем акта о приемке выполненных работ по замене электропроводки в здании по адресу: г. Курск, ул. Советская, д.3 (том 2, л.д. 113-115).

В возражениях от 04.04.2018 истец по первоначальному иску указывает, что ответчик до предъявления к нему претензий по невнесению арендной платы договор аренды не оспаривал, арендуемое помещение принял и использовал, претензий не имел. Доказательств того, что у ответчика возникли какие-либо затруднения относительно установления и идентификации конкретных арендуемых помещений в материалы дела не представлено.

На основании изложенного, суд не усматривает в материалах дел доказательств того, что сторонами не было согласовано передаваемое в аренду имущество, а договор аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 является не заключенным.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что между ИП Золотаревой М.М как арендодателем и ООО «СК» «Межрегиониндустрия» сложились правоотношения по аренде недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Курск, ул. Советская, д. 3 «Б» (2 и 3 этаж), общей площадью 699,1 кв.м., на условиях договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017.

Согласно статье 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом и в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых норм, а при отсутствии таких условий – с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Частью 1 статьи 611 ГК РФ закреплена обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Согласно части 1 статьи 655 ГК РФ передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

По смыслу приведенных норм права при подписании сторонами передаточного акта вступает в силу презумпция того, что состоялась фактическая передача недвижимости, если не доказано обратное, и наоборот, уклонение одной из сторон от подписания акта

свидетельствует об отсутствии фактического исполнения этой стороной обязательства по приемке либо по передаче объекта аренды, пока не будет доказано иное.

Во исполнение условий договора между ИП Золотаревой М.М. как арендодателем и ООО «СК» «Межрегиониндустрия» как арендатором был составлен акт приема-передачи помещения, датированный 01.05.2017, в соответствии с которым Золотарева М.М. как арендодатель передавала, а ООО «СК» «Межрегиониндустрия» как арендатор принял помещение по адресу: г. Курск, ул. Советская, д.3 «Б», 2 и 3 этажи свободной планировки в технически исправном состоянии, без временных перегородок, с неповрежденным напольным покрытием. При этом стороны указали, что все оборудование функционирует исправно, претензий к техническому состоянию помещения у арендатора не имеется.

Экземпляр акта приема-передачи помещения от 01.05.2017, представленный истцом, имеет подписи как со стороны арендодателя – ИП Золотаревой М.М., так и со стороны арендатора – ООО «СК» «Межрегиониндустрия». То обстоятельство, что на экземпляре ООО «СК» «Межрегиониндустрия» подпись самой ИП Золотаревой М.М. отсутствует при наличии в нижнем левом углу подписи ее сына, имеющего удостоверенные доверенностью полномочия на подписание документов от имени ИП Золотаревой М.М., не может быть принято судом в качестве доказательства уклонения либо отказа арендодателя от передачи имущества.

В отзыве от 12.03.2018 №38-39/2018 и ООО «СК» «Межрегиониндустрия» указывает, что истец не доказал факт передачи ответчику конкретной части нежилого помещения; помещения 2 и 3 этажа ответчик не занимает.

Между тем, оба экземпляра акта приема-передачи помещения от 01.05.2017 подписаны со стороны арендатора – ООО «СК» «Межрегиониндустрия» без каких-либо возражений и замечаний.

В ответе от 07.11.2017 исх. №38-35/2017 на претензию истца, ООО «СК» «Межрегиониндустрия» указывало, что ИП Золотаревой М.М. допущено незаконное проникновение без надлежащего уведомления и без представителей арендатора в сданное в аренду помещение, а именно: вскрытие дверных замков и установка новых, перемещение дорогостоящего оборудования высокотехнологической сложности и передача его на хранение (том 1, л.д. 19-20).

В отзыве от 03.04.2018 №38-45/2018 ответчик по первоначальному иску также указал, что в нежилом помещении по адресу: г. Курск, ул. Советская, д.3б, оставлено оборудование, принадлежащее ответчику, общей стоимостью 657 080 руб. 71 коп. (перечень имущества и документы, подтверждающие право собственности ответчика на него приложены к отзыву, том 2, л.д.101-109).

Таким образом, факт нахождения спорных помещений во владении и пользовании ответчика подтверждается материалами дела.

Возражая против удовлетворения первоначальных исковых требований, ответчик в отзывах от 12.03.2018 №38-39/2018 и от 03.04.2018 №38-45/2018 пояснил, что арендодатель обязанность по передаче объекта надлежащим образом не исполнил, поскольку на момент передачи в аренду предмет договора был обременен правами третьих лиц, в подтверждение чего ссылается на заключение между ИП Золотаревой М.М. (арендодатель) и ООО «Агроторг» (арендатор) договор аренды нежилого помещения от 21.04.2017, на основании которого 21.06.2017 в ЕГРН была внесена запись об обременении арендой всего нежилого здания (Реконструкция здания гаража под административно-офисное здание по ул. советская, 3б, в г. Курске), общей площадью 1 666,6 кв.м., кадастровый номер 46:29:102287:144, расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Советская, д.3б (том 1, л.д. 126-128).

Между тем, в нарушение требований статьи 65 АПК РФ ООО «СК» «Межрегиониндустрия» в материалы дела не представлено доказательств того, что предоставленные ответчику помещения находились во владении и пользовании ООО «Агроторг», а обременение арендуемых помещений правами третьего лица создавало какие-либо препятствия в пользовании этими помещениями либо иным образом нарушило права и законные интересы арендатора.

В дополнительных пояснениях от 15.03.2018 (том 2, л.д. 10) истец указал, что в договоре аренды с ООО «Агроторг» в предмете ошибочно указано, что берет в аренду все 1 666,6 кв.м., тогда как ООО «Агроторг» приняло только часть первого этажа площадью 455,9 кв.м. В связи с чем 01.10.2017 между ИП Золотаревой М.М. как арендодателем и ООО «Агроторг» как арендатором было заключено дополнительное соглашение №1 к договору аренды нежилого помещения от 21.04.2017, в соответствии с которым арендодатель обязался передать, а арендатор принять во временное возмездное владение и пользование свободное от обязательств перед третьими лицами недвижимое имущество – часть здания (чз1), площадью 455,9 кв.м., комнаты 1-8 на плане первого этажа, расположенное по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Советская, д. 3б, являющееся частью нежилого здания кадастровый номер 46:29:102287:144, расположенного по адресу: : Курская область, г. Курск, ул. Советская, д. 3б, в соответствии с техническим планом (том 1, л.д. 156). Одновременно между ИП Золотаревой М.М. как арендодателем и ООО «Агроторг» как арендатором был подписан акт, в соответствии с которым у арендатора по договору аренды осталась площадь арендуемых помещений в размере, указанном в пункте 1.1 дополнительного соглашения №1 от 01.10.2017 (том 1, л.д. 168).

В свою очередь ООО «Агроторг» в письме от 31.01.2018 (том 1, л.д. 121) пояснило, что в рамках договора аренды, заключенного с ИП Золотаревой М.М., был принят в аренду только 1 этаж, арендная плата, указанная в договоре также была согласована сторонами только за 1 этаж, иных этажей и помещений за весь период аренды не занималось, намерений не имелось, препятствий в пользовании иным арендаторам не создавалось.

Опрошенная в качестве свидетеля директор филиала ООО «Агроторг» (магазин «Пятерочка») Рубан Е.П. в судебном заседании 15.03.2018 также подтвердила, что ООО «Агроторг» были приняты в аренду помещения только 1 этажа, в которых расположен магазин, открытый 22.04.2017 и работающий по настоящее время; помещения 2 и 3 этажа ООО «Агроторг» никогда не использовались, доступ к помещениям 2 и 3 этажа у них отсутствует, поскольку имеются разные входы и выходы; препятствия в пользовании помещениями 2 и 3 этажа ООО «Агроторг» никому не создавало, претензий к ним никто не предъявлял.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что ООО «СК» «Межрегиониндустрия» не доказан факт невозможности использования арендуемых помещений в связи с обременением правами иных лиц, а значит, не доказан и факт неисполнения арендодателем обязанности по передаче объекта аренды в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Таким образом, учитывая подписание ответчиком (арендатором) акта приема-передачи помещения от 01.05.2017, нахождение (в период действия договора аренды) в спорных помещениях имущества ответчика, суд полагает доказанным исполнение арендодателем обязанности по передаче арендуемых помещений арендатору и фактическое пользование арендатором арендуемыми помещениями. Кроме того, суд учитывает, что представитель ООО «СК» «Межрегиониндустрия» в ходе рассмотрения дела неоднократно указывал на проведение обществом ремонта в арендуемых помещениях.

Между тем, как следует из искового заявления и уточнения к нему, с даты заключения договора платежей в счет оплаты аренды не поступало, в связи с чем у ООО «СК» «Межрегиониндустрия» образовалась задолженность перед ИП Золотаревой М.М. за период с июня 2017 года по октябрь 2017 года в размере 800 000 руб. 00 коп.

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

Доказательств оплаты задолженности в материалы дела сторонами не представлено.

Ввиду ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по внесению арендной платы, истцом по первоначальному иску в соответствии со статьей 395 ГК РФ был произведен расчет процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.02.2018 по 05.06.2018 в размере 20 213 руб. 70 коп. (том 3, л.д. 101, 102).

В соответствии с частью 1 статьи 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды.

Пунктом 4.4 договора аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 платежи вносятся арендатором ежемесячно равными долями от годовой суммы не позднее 25-го числа месяца, предшествующего оплачиваемому, согласно выставленному арендодателем счету.

Так, 18.01.2018 ИП Золотаревой М.М. в отношении ООО СК «Межрегиониндустрия» был выставлен счет №3-1 на оплату услуг по договору аренды от 01.02.2017 на сумму 960 000 руб. (том 1, л.д. 106), направленный в адрес ответчика 18.01.2018, в подтверждение чего истцом представлена почтовая квитанция (почтовый идентификатор 30500019052641). Согласно отчету об отслеживании почтовых отправлений указанное отправление получено ООО «СК» «Межрегиониндустрия» 24.01.2018 (том 3, л.д. 103).

Расчет процентов за пользование чужими денежными средствами произведен истцом с 01.02.2018 исходя из размера задолженности, периода просрочки, в соответствии с действовавшими ключевым ставками Банка России, приравненных к ставке рефинансирования.

Представленный истцом расчет процентов за пользование чужими денежными средствами проверен судом, признан обоснованным и арифметически верным.

Возражений относительно произведенного в судебном заседании расчета процентов за пользование чужими денежными средствами с учетом уточнения периода их взыскания с 01.02.2018, равно как и возражений относительно ранее произведенного расчета процентов исходя из периода с 21.11.2017 по 05.06.2018 ответчиком не заявлялось, контррасчет в материалы дела не представлен.

Таким образом, поскольку обязательства по внесению арендной платы ООО «СК» «Межрегиониндустрия» исполнены не были, суд признает подлежащим удовлетворению заявленное истцом по первоначальному иску требование о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами период с 01.02.2018 по 05.06.2018 в размере 20 213 руб. 70 коп.

Согласно статье 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Исходя из вышеизложенного, оценив представленные в материалы дела доказательства с позиций их относимости, допустимости и достоверности, а также их достаточность и взаимную связь в совокупности в соответствии с положениями статей 67, 68, 71 АПК РФ, суд полагает, что исковые требования ИП Золотаревой М.М. о взыскании с ООО «СК «Межрегиониндустрия» задолженности по договору аренды №б/н нежилого помещения от 01.02.2017 с июня 2017 года по октябрь 2017 года в размере 800 000 руб. и процентов за пользование чужими денежными средствами период с 01.02.2018 по 05.06.2018 в размере 20 213 руб. 70 коп. подлежат удовлетворения в полном объеме, а встречные исковые требования ООО «СК «Межрегиониндустрия» о признании недействительным договора аренды б/н нежилого помещения от 01.02.2017 являются необоснованными и подлежащими отклонению.

Иные доводы сторон не принимаются судом во внимание, поскольку не имеют правового значения для рассмотрения спора по существу.

В силу статьи 110 АПК РФ государственная пошлина по основному и встречному искам относится судом на ответчика.

Излишне уплаченная госпошлина в размере 3 218 руб. 00 коп., уплаченная истцом при подаче иска, в соответствии со статьей статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 17, 27, 28, 65, 102, 110, 167-171, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования индивидуального предпринимателя Золотаревой Маргариты Михайловны удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Межрегиониндустрия» в пользу индивидуального предпринимателя Золотаревой Маргариты Михайловны задолженность по арендной плате в размере 800 000 руб. 00 коп.,

проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 20 213 руб. 70 коп., расходы по оплате государственной пошлины в сумме 19 404 руб. 00 коп.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Золотаревой Маргарите Михайловне из федерального бюджета 3 218 руб. 00 коп. излишне уплаченной государственной пошлины.

В удовлетворении встречных исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Межрегиониндустрия» отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Межрегиониндустрия» в доход федерального бюджета 6000 руб. 00 коп. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Курской области в течение месяца после его принятия в апелляционную инстанцию в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу – в кассационную инстанцию в Арбитражный суд Центрального округа при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Н.Н. Белых