



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

19 июля 2016 г.

Дело № А53-30736/15

Резолютивная часть решения объявлена 12 июля 2016 г.

Полный текст решения изготовлен 19 июля 2016 г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Великородовой И.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Полупановой С.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Бакалина Ивана Владимировича (ИНН 771665135010, ОГРН 309774633800561)

к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Азов» (ИНН 6140001291, ОГРН 1156188000870)

о взыскании задолженности, пени.

при участии:

от истца - индивидуального предпринимателя Бакалина Ивана Владимировича: представитель Степанова Е.А., доверенность от 23.09.2015 г.;

от ответчика - общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Азов»: представитель Казаков Р.А., доверенность от 14.01.2016 г.

установил:

индивидуальный предприниматель Бакалин Иван Владимирович обратился в Арбитражный суд Ростовской области с требованием, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Азов» о взыскании задолженности в размере 422 541,42 руб., 54 905,80 руб. – пени по договору аренды № 1/15 от 01.08.2015 г., договору аренды № 3/15 от 01.09.2015 г.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал, настаивал на удовлетворении, представил дополнительные пояснения относительно обоснованности материально-правового притязания.

Представитель ответчика против удовлетворения требований возражал, поддержал ранее изложенные доводы, отрицал факт заключения договоров и передачу имущества, ранее сделанное заявление о фальсификации доказательств в установленном процессуально порядке не представил, позже заявление не поддержал.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения представителей сторон, суд не усматривает оснований для удовлетворения заявленного требования.

Исковые требования основаны на договорах аренды, по условиям которых индивидуальный предприниматель Бакалин Иван Владимирович передал в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Азов» объекты жилой инфраструктуры коттеджного поселка «Беловодье»: объекты электроснабжения, электроосвещения, водоснабжения, канализации, водяные скважины.

Согласно статье 182 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого, когда представитель действует в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

В данном случае полномочий, основанных на законе, заместитель руководителя не имел, его полномочия должны быть подтверждены доверенностью.

По правилам статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

Согласно статье 185.1 (часть 4) Гражданского кодекса Российской Федерации доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами.

Суд согласился с доводом ответчика о том, что приказ о предоставлении и заместителю генерального директора в связи с производственной необходимостью предоставлено право подписи документов финансово-хозяйственной деятельности не является доверенностью. В качестве таковой этот документ не оформлен, полномочий на заключение сделки не предоставляет. Расширительное толкование термина «документы финансово-хозяйственной деятельности» суд признал недопустимым.

Таким образом, работник общества, подписавший договор, действовал без полномочий.

Согласно статье 183 Гражданского кодекса Российской Федерации при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии не одобрит данную сделку.

Одобрения этой сделки уполномоченным лицом от имени общества истец не доказал. Поэтому предъявление требования к обществу лишено установленного сделкой основания. В иске, вытекающем из такого договора, следует отказать.

Кроме того, суд считает необходимым указать следующее.

Система функционирования коттеджного поселка предполагает совокупность имущества, предназначенного для обеспечения в пределах территории потребностей в водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении.

При этом организация и застройка территории осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории.

Возведение строений и сооружений осуществляется в соответствии с проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, градостроительным регламентом.

Соответственно, имеет место необходимость квалификации функциональной связи объектов инфраструктуры, территории коттеджного поселка.

В данном случае истец ссылается на то, что ответчик получил указанную совокупность объектов в аренду для целей оказания услуг населению поселка по их обслуживанию. Однако это не может быть признано арендным пользованием.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить

арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Предоставление арендатору во владение и пользование имущества по смыслу приведенной нормы означает устранение иных лиц, в том числе – самого собственника, от владения и пользования имуществом, переданным арендатору. Последний имеет право на владельческую защиту, в том числе – от собственника.

В данном же случае ответчик, даже если он оказывал услуги по обеспечению функционирования объектов жизнеобеспечения поселка, не использовал их в смысле, придаваемом этому полномочию нормами об аренде.

Деятельность ответчика, по своему содержанию фактически направлена на обеспечение именно пользования со стороны иных лиц. Собственного интереса во владении и пользовании ответчик не имел.

Таким образом, суд констатирует отсутствие факта собственно арендного пользования со стороны ответчика, что создает самостоятельное основание для отказа в иске по двум договорам, помимо иных доводов.

По правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на истца относятся судебные расходы по уплате пошлины по иску.

Руководствуясь статьями 110, 167 -170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

в удовлетворения иска отказать.

Решение суда по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, через суд принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в соответствии с главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

Великородова И. А.