



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ

18005, м. Черкаси, бульвар Шевченка, 307, тел. канцелярії (0472) 31-21-49,
inbox@ck.arbitr.gov.ua

РІШЕННЯ

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

22 травня 2018 року

м. Черкаси

справа № 925/61/18

Господарський суд Черкаської області в складі головуючого судді Кучеренко О.І. із секретарем судового засідання Юхименко О.В. за участю представників позивача: Потапов К.О., Зубрев В.О., за довіреностями (беруть участь в судовому засіданні в режимі відеоконференції), від відповідача - Зайцев В.Ю., за довіреністю, від третьої особи - на з'явився, розглянувши у відкритому судовому засіданні у місті Черкаси у приміщенні суду справу за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО», третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача, фізична особа ОСОБА_4 до фізичної особи-підприємця Грищенко-Лашиної Людмили Олексіївни, про стягнення 428076,00 грн та зобов'язання повернути частину приміщення

ВСТАНОВИВ:

Товариство з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО» пред'явило до фізичної особи-підприємця Грищенко-Лашиної Людмили Олексіївни позов про стягнення 428076,00 грн неустойки за фактичне користування приміщенням після закінчення договору оренди та зобов'язання відповідача повернути частину нежитлового приміщення площею 216,2 кв м, яке розташоване у Торгівельному центрі «ІНФОРМАЦІЯ_1» за адресою: АДРЕСА_2. Позовні вимоги мотивовані тим, що на підставі договору оренди від 21.12.2015 позивач передав відповідачу у тимчасове платне користування частину нежитлового приміщення Торговельного центру «ІНФОРМАЦІЯ_1», який розташований за адресою: АДРЕСА_2, під розміщення дитячого розважального центру, площею 216,2 кв.м., і позначається в інвентаризаційній справі літерами А-2, Іпд, 2пд, 3пд, торгове приміщення 3-го підземного поверху №71, яке належить на праві власності фізичній особі ОСОБА_4. Оскільки строк дії договору закінчився 07.04.2016, орендар приміщення за актом приймання-передачі позивачу не повернув, тому за період з 07.04.2016 до 07.02.2018 позивач нарахував відповідачу на підставі частини 2 [статті 785 Цивільного кодексу України](#), 428076,00 грн. неустойки за фактичне користування приміщенням та просить зобов'язати відповідача повернути частину нежитлового приміщення у стані, у якому вказане приміщення було передане орендарю.

Справа розглядається за правилами загального позовного провадження.

У судовому засіданні представники позивача підтримали позов з викладених у ньому підстав. Відповідач направив суду відзив та додаток до відзиву, у якому проти позовних вимог заперечував, з підстав того, що позивачем безпідставно пред'явлено позов про зобов'язання повернути частину нежитлового приміщення та нарахування неустойки, оскільки відповідно до

укладеного між позивачем та ОСОБА_4, договору оренди від 07.05.2013 та складеного на його виконання акту приймання-передачі цього приміщенні від власника до ТОВ «СОФІ-КО», відповідач не може повернути те, що у нього у користуванні не перебуває. У судовому засіданні представник відповідача заперечував проти позовних вимог, посилаючись на те, що хоча договір оренди майна від 21.12.2015 і був підписаний його довірителем, проте, у зв'язку з тим, що відсутній акт приймання-передачі об'єкта оренди до орендаря, вважає, що договір не набув чинності, оскільки об'єкт оренди орендарю не передавався, у зв'язку з тим, що орендодавцем на вимогу орендаря не були надані документи, які б підтверджували право орендодавця розпоряджатися спірним майном та неможливістю користуватися орендованим майном до закінчення строку зазначеного у договорі до 21.12.2018. Разом з тим, він підтвердив, що фізична особа-підприємець Грищенко-Лашина Л.О., користується частиною приміщення, яке знаходиться у торговому центрі «ІНФОРМАЦІЯ_1», у якому знаходиться її майно, але не на підставі договору оренди, а у зв'язку з позадоговірними домовленостями з власником нерухомого майна, площа та розмір плати за користування частини приміщення узгоджувались усно, тому навіть після закінчення строку дії договору оренди, відповідачка продовжує перераховувати кошти за оренду майна.

06.03.2018 судом за власною ініціативою до участі у справі як третю особу без самостійних вимог на стороні позивача залучено ОСОБА_4, оскільки він є власником спірного приміщення, і рішення з цього спору може вплинути на його права або обов'язки щодо однієї із сторін. Третя особа, ОСОБА_4, у судове засідання не з'явився, направив суду письмове пояснення, у якому заявлені позовні вимоги підтримав повністю, посилаючись на договір оренди від 07.05.2013, який укладений між ним та позивачем, розгляд справи просив проводити без його участі, посилаючись на свій вік та стан здоров'я.

У судовому засіданні 22.05.2018 оголошено вступну та резолютивну частини рішення.

Заслухавши доводи та пояснення представників позивача та відповідача, дослідивши наявні у справі матеріали, судом встановлено, що 07 травня 2013 року між Товариством з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО» в особі заступника директора Бурого Д.І, що діє на підставі довіреності від 04.01.2016 (орендар) та громадянином України ОСОБА_4 (орендодавець) було укладено договір оренди об'єкта нерухомості. За умовами цього договору орендодавцем у платне строкове користування передано орендарю два об'єкта нерухомості, серед них, 466,2 кв м нежитлового приміщення, яке розташоване у торговельному центрі «ІНФОРМАЦІЯ_1» за адресою: АДРЕСА_2. Об'єкт, що орендується, знаходиться на третьому підземному поверху, 3-х поверхового будинку. Спірне приміщення перебуває у власності ОСОБА_4. Відповідно до пункту 2.1 цього договору метою користування є надання в суборенду орендованих приміщень, ведення господарської діяльності орендаря. За умовами пункту 11.1 договору він набуває чинності з моменту його підписання і діє до 07 квітня 2016 року. До договору надається акт приймання-передачі нерухомого майна від 07.05.2013 (а.с.36 Т.1). 21 грудня 2015 року між Товариством з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО» (надалі орендодавець) в особі заступника директора Бурого Д.І, що діє на підставі довіреності від 31.12.2015 та фізичною особою-підприємцем Грищенко-Лашиною Людмилою Олексіївною (надалі орендар) укладено договір оренди нерухомого майна, відповідно до пунктів 1.1, 1.2 якого, орендодавець передає, а орендар приймає у тимчасове платне користування (оренду) частину нежитлового приміщення Торговельного центру «ІНФОРМАЦІЯ_1», який розташований за адресою: АДРЕСА_2, під розміщення дитячого розважального центру, площею 216,2 кв м, і позначається в інвентаризаційній справі літерами А-2, 1пд, 2пд, 3пд, торгове приміщення 3-го підземного поверху №71 (далі - об'єкт оренди, а.с.37-46 Т.1). Пунктами 1.5 та 1.7 договору від 21.12.2015 сторони передбачили, що орендодавець та орендар зобов'язані підписати акт приймання-передачі орендованого приміщення, складений на умовах, що відповідають цьому договору та орендар зобов'язався здійснювати розрахунки по цьому договору у строк встановлений договором. Приймання-передача приміщення від орендодавця орендарю підтверджується підписанням сторонами акту приймання-передачі. Згідно пункту 6.1 договору від

21.12.2015 орендар зобов'язувався сплачувати плату за користування приміщенням у розмірах та у терміни, які визначаються цим договором, орендна плата починає нараховуватись з « 01» березня 2016 року. Пунктом 6.2. договору від 21.12.2015 сторони погодили, що розмір орендної плати за один місяць становить 9729,00 грн. Умови повернення приміщення сторонами визначені пунктом 16.1 договору від 21.12.2015, за яким орендар зобов'язаний повернути приміщення у первинному вигляді орендодавцю в день закінчення строку оренди, незалежно існування будь яких претензій або спорів фінансового характеру з орендодавцем. Одночасно сторони складають та підписують акт приймання-передачі. Строк дії договору сторони визначили пунктом 4.1 договору від 21.12.2015 та встановили, що строк оренди починається у день підписання акту приймання-передачі і закінчується 21 грудня 2018.

У зв'язку з порушенням орендарем умов договору від 21.12.2015 в частині внесення плати за користування майном, Товариство з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО» звернулося до суду про примусове стягнення заборгованості з оренди та штрафних санкцій нарахованих у зв'язку з порушенням строків внесення орендної плати. Рішенням Господарського суду Вінницької області від 11.04.2017 у справі №902/858/16 за позовом ТОВ «СОФІ-КО» до фізичної особи-підприємця Грищенко-Лашиної Людмили Олексіївни про стягнення 84562,45 грн з яких: 64974,00 грн боргу за договором оренди від 21.12.2015, 4234,85 грн - пені, 13620,60 грн - штрафу, 485,59 грн - 3% річних, 1247,41 грн - інфляційних нарахувань, задоволено повністю. Постановою Рівненського апеляційного господарського суду від 07.09.2017 у справі №902/858/16 рішення Господарського суду Вінницької області від 11.04.2017 скасоване та прийняте нове рішення, яким позовні вимоги Товариства з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО» до фізичної особи-підприємця Грищенко-Лашиної Людмили Олексіївни задоволені частково, з відповідача стягнуто пеню у розмірі 1017,29 грн, інфляційні - 447,53 грн, три проценти річних - 72,08 грн, за період березень-квітень 2016 року, штраф у розмірі 1945,80 грн. та судовий збір за подачу позовної заяви у сумі 56,75 грн. В іншій частині позову відмовлено. Постанова Рівненського апеляційного господарського суду від 07.09.2017 у справі №902/858/16, сторонами не оскаржувалась.

Протягом 2016-2017 років, орендар ФОП Грищенко-Лашина Л.О. продовжувала вносити платежі за оренду шляхом перерахування грошових коштів на рахунок Товариства з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО», що підтверджується платіжними дорученнями №42 від 28.08.2016, №70 від 13.11.2016, №98 від 06.02.2017, №106 від 14.02.2017, №130 від 21.03.2017, №146 від 05.04.2017 №165 від 01.06.2017. За твердженнями позивача орендована частина приміщення і до тепер продовжує перебувати у фактичному користуванні відповідача та не повернута орендодавцю після 07.04.2016 дати закінчення строку дії договору оренди від 21.12.2015, як було встановлено у постанові Рівненського апеляційного господарського суду від 07.09.2017 у справі №902/858/16, тому посилаючись на [ст.785 ЦК України](#), позивач звернувся до суду з вимогою стягнути з фізичної особи-підприємця Грищенко-Лашиної Людмили Олексіївни 428076,00 грн неустойки за фактичне користування приміщенням після закінчення договору оренди та вимогою зобов'язати відповідача повернути приміщення орендодавцю у стані у якому орендар приймав спірне приміщення.

Оцінюючи докази у справі в їх сукупності, суд вважає позовні вимоги підлягають до задоволення, з огляду на наступне. Предметом спору у справі є стягнення неустойки, яку позивач просить стягнути з відповідача у зв'язку з порушенням останнім обов'язку з повернення орендованого майна. Право вимагати сплати неустойки передбачене частиною 2 [статті 786 Цивільного кодексу України](#), у якій зазначено, що якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Правовідносини пов'язані з орендою майна урегульовані [Господарським кодексом України](#) ([ГК України](#)), [Цивільним кодексом України](#) ([ЦК України](#)) іншими законодавчими актами. Так, правовідносини з оренди унормовані у [параграфі 5 ГК України](#) та [Главою 5 ЦК України](#). Відповідно [статті 283 ГК України](#), у сфері господарювання, оренда майна здійснюється на підставі договору оренди, за яким одна сторона

(орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності. У користування за договором оренди передається індивідуально визначене майно виробничо-технічного призначення (або цілісний майновий комплекс), що не втрачає у процесі використання своєї споживчої якості (неспоживна річ). Об'єктом оренди можуть бути, зокрема, нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення

До відносин оренди застосовуються відповідні положення [Цивільного кодексу України](#) з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом. У [статті 759 ЦК України](#) встановлено, що за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Право передання майна у найм має власник речі або особа, якій належать майнові права. У [статті 774 ЦК України](#) унормовані правовідносини піднаймання (суборенди) майна, так, передання наймачем речі у користування іншій особі (піднайм) можливе лише за згодою наймодавця, якщо інше не встановлено договором або законом. Строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму. До договору піднайму застосовуються положення про договір найму.

Судом встановлено, що з метою надання позивачем в суборенду нерухомого майна, його власник ОСОБА_4, на виконання договору оренди від 07.05.2013 передав ТОВ «СОФІ-КО» спірне майно, а останній в свою чергу передав це майно в оренду відповідачці, уклавши договір від 21.12.2015. Також судом встановлено, що у зв'язку із закінченням строку оренди (07.04.2016) за договором від 07.05.2013, закінчився і строк оренди (07.04.2016) за договором від 21.12.2015, не зважаючи на те, що 08.04.2016 між позивачем та третьою особою був укладений договір оренди об'єкта нерухомості, який містить аналогічні попередньому договору умови, у тому числі і щодо спірного майна. Вказані факти не потребують доведенню оскільки встановлені рішенням суду, яке набрало законної сили. Так, відповідно до частини 4 [статті 75 Господарського процесуального кодексу України](#), обставини, встановлені рішенням суду в господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом. Крім того, при розгляді справи №902/858/16 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО» до фізичної особи-підприємця Грищенко-Лашиної Людмили Олексіївни про стягнення 84562,45 грн, Рівненським апеляційним господарським судом було встановлено, що у зв'язку з укладенням договору від 21.12.2015 фізична особа-підприємець Грищенко-Лашина Л.О. отримала у користування об'єкт оренди, використовувала його і сплачувала за використання кошти, попри відсутність передбаченого договором акту приймання-передачі об'єкта оренди. Судом також було встановлено, що оскільки строк договору піднайму не може перевищувати строку договору найму, відтак договір від 21.12.2015, припинився 07.04.2016, виходячи з цього суд і розраховував фактичну заборгованість фізичної особи-підприємця Грищенко-Лашиної Л.О. за користування об'єктом оренди.

Суд не приймає заперечення представника відповідача щодо наявності у договорі від 21.12.2015 положення, що приймання-передача приміщення від орендодавця орендарю підтверджується підписанням сторонами акту приймання-передачі, і не складання цього акта свідчить, що об'єкт оренди не переданий від позивача відповідачу, оскільки цей факт встановлений рішенням суду. Крім того, у випадку непередання майна наймачеві, наймач має право вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою або відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків. Враховуючи, що ніяких із зазначених дій відповідач не вчинив, договір, укладений між ним та орендодавцем, орендар не розірвав, ніяким чином його не оспорив, відтак, його заперечення не можуть бути враховані судом при розгляді цієї справи. Не приймаються судом до уваги і заперечення відповідача, щодо того, що він не може повернути об'єкт оренди, у зв'язку з тим, що згідно акту приймання-передачі від 08.04.2016 складеного між позивачем та третьою особою на виконання договору від 08.04.2016, він не може повернути те майно, яке передане іншій особі. Суд, проаналізувавши положення договорів оренди, які укладених між ТОВ «СОФІ-КО» та

ОСОБА_4, прийшов до висновку, що акти приймання-передачі від 07.05.2013 та від 08.04.2016 на виконання договорів оренди майна, уклалися сторонами формально, місцем їх укладення є місце проживання власника майна - місто Дніпро, без фактичної передачі цих об'єктів нерухомості, оскільки останні розташовані, у місті Новомосковську Дніпропетровської області та місті Черкаси.

Разом з тим, відповідачем не надано жодного доказу на підтвердження того, що орендована відповідно до договору від 21.12.2016, частина нежитлового спірного приміщення була повернута орендарем чи то, після прийняття постанови Рівненським апеляційним господарським судом 07.09.2017, яким було встановлено дату припинення договору оренди 07.04.2016, чи у зазначену судом дату (07.04.2016). Обов'язки наймача у разі припинення договору найму, передбачені у [статті 785 ЦК України](#), відповідно до частини 1 якої, у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Наслідки невиконання цього обов'язку, передбачені частиною 2 цієї статті, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі, наймодавець має право вимагати від наймача сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення. Враховуючи, що дата припинення дії договору від 21.12.2013 встановлена рішенням суду і визначена 07 квітня 2016 року, відтак з наступного дня у орендаря виникає обов'язок з повернення об'єкта оренди орендодавцю. І в даному випадку не має значення чи використовується цей об'єкт оренди орендарем чи ні, оскільки відповідальність наступає саме за несвоєчасне повернення об'єкта оренди орендодавцю.

Відповідальність встановлена у частині 2 [статті 785 ЦК України](#) є спеціальним видом відповідальності, який наступає у зв'язку з порушенням зобов'язань саме у правовідносинах найму (оренди) і її положення не підпадають під загальні норми про відповідальність за порушення зобов'язань, які передбачені у [статтях 230-232 ГК України](#). Пунктом 6.2 договору від 21.12.2013 сторони погодили, що розмір орендної плати за один місяць становить 9729,00 грн. Позивачем заявлено вимогу про стягнення з відповідача неустойки за користування приміщенням після закінчення строку договору оренди у розмірі 428076,00 грн за період з 07.04.2016 до 07.02.2018 із розрахунку: $9729,00 \times 2 \times 22 = 428\ 076,00$ грн, де 9729,00 - розмір орендної плати за місяць, 2 - подвійний розмір нарахування неустойки, 22 - кількість місяців прострочення. Розрахунок виконано вірно, тому вимога позивача про стягнення 428 076,00 грн неустойки за період з 07.04.2016 по 07.02.2018 є обґрунтованою, відповідає матеріалам справи та підлягає до задоволення.

Щодо вимоги позивача про зобов'язання відповідачки повернути об'єкт оренди у стані, у якому вона отримувала об'єкт оренди, то суд вважає за необхідне зазначити, що оскільки до договору піднайму застосовуються положення про договір найму, то вимога позивача є обґрунтованою та законною. Разом з тим, у відповіді на відзив представники позивача, посилаючись на умови договору від 21.12.2015 та довідку обслуговуючого кооперативу «Торгівельний центр «ІНФОРМАЦІЯ_1» (а.с.194-195, Т.1) та у судовому засіданні наполягали, що відповідачка повинна повернути приміщення у первинному вигляді, незалежно від існування будь-яких претензій або спорів фінансового характеру з орендодавцем. Суд не погоджується з цією умовою позивача, оскільки, як встановлено судом, стан у якому спірне приміщення було отримане відповідачкою встановити не можливо, оскільки, як зазначено раніше, акту приймання-передачі об'єкта оренди від орендодавця до орендаря між сторонами, у якому повинно було бути зазначено стан, у якому об'єкт оренди передається у користування, не укладалося. Довідка обслуговуючого кооперативу «Торгівельний центр «ІНФОРМАЦІЯ_1», у даному випадку не може бути належним доказом на підтвердження того, що відповідачкою здійснене якесь переобладнання спірного майна, відтак, суд зобов'язує відповідачку повернути Товариству з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО» частину нежитлового приміщення Торговельного центру «ІНФОРМАЦІЯ_1», який розташований за адресою: АДРЕСА_2, площею 216,2 кв.м., що

позначено в інвентаризаційній справі літерами А-2, Іпд, 2пд, 3пд, торгове приміщення 3-го підземного поверху №71.

Відповідно до статей [74, 76-79 Господарського процесуального кодексу України](#) кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень. Обставини справи, які відповідно до законодавства повинні бути підтверджені певними засобами доказування, не можуть підтверджуватись іншими засобами доказування. Обов'язок доказування слід розуміти як закріплену в процесуальному та матеріальному законодавстві міру належної поведінки особи, що бере участь у судовому процесі із збирання та надання доказів для підтвердження свого суб'єктивного права.

Відповідно до [статті 129 Господарського процесуального кодексу України](#), сплачена позивачем за подання позову сума судового збору підлягає відшкодуванню йому за рахунок відповідача.

На підставі викладеного, керуючись статтями [129, 236-241 Господарського процесуального кодексу України](#), суд

ВИРІШИВ:

Позов задовольнити повністю.

Стягнути з фізичної особи Грищенко-Лашиної Людмили Олексіївни (АДРЕСА_1, реєстраційний номер облікової картки платника податків НОМЕР_1) на користь Товариства з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО» (51200, Дніпропетровська область, м.Новомосковськ, вул. Гетьманська буд. 16, ідентифікаційний 33670086) 428076,00 грн. неустойки та 6421,00 грн. судового збору.

Зобов'язати фізичну особу-підприємця Грищенко-Лашину Людмилу Олексіївну (АДРЕСА_1, реєстраційний номер облікової картки платника податків НОМЕР_1) повернути Товариству з обмеженою відповідальністю «СОФІ-КО» (51200, Дніпропетровська область, м.Новомосковськ, вул. Гетьманська буд. 16, ідентифікаційний 33670086) частину нежитлового приміщення Торговельного центру «ІНФОРМАЦІЯ_1», розташованого за адресою: АДРЕСА_2, площею 216,2 кв.м., що позначено в інвентаризаційній справі літерами А-2, Іпд, 2пд, 3пд, торгове приміщення 3-го підземного поверху №71.

Рішення набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано; у разі подання апеляційної скарги рішення, після прийняття судом апеляційної інстанції судового рішення. Рішення може бути оскаржене протягом двадцяти днів з дня складення повного судового рішення.

Повне рішення складене та підписане 01.06.2018

Суддя

О.І.Кучеренко