

1.

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

19.06.2018 Дело N 75-13/2018

г. Брест

Экономический суд Брестской области, рассмотрев с участием представителей в открытом судебном заседании дело по иску прокурора района в интересах отдела идеологической работы, культуры и по делам молодежи районного исполнительного комитета (Б. обл., г. М.) к индивидуальному предпринимателю М. (Б. обл., г. Б.) о взыскании 3398,46 руб. неустойки, третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора, на стороне истца - районный исполнительный комитет,

установил:

Прокурор района в интересах отдела идеологической работы, культуры и по делам молодежи районного исполнительного комитета предъявил иск к индивидуальному предпринимателю М. о взыскании 3398,46 руб. неустойки по договору купли-продажи от 16.09.2013 капитального строения - здания дома социальных услуг, расположенного в М. р-не Б. обл., площадью 52,1 кв. м - на основании [статей 290, 310](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь, [Указа](#) Президента Республики Беларусь от 04.07.2012 N 294 "О порядке распоряжения государственным имуществом", Инструкции о порядке управления и распоряжения государственным имуществом, находящимся в собственности Малоритского района, утвержденной решением Малоритского районного Совета депутатов от 27.07.2012 N 111, подпункта 4.4 договора в связи с неисполнением подпункта 3.2.4 договора купли-продажи от 16.09.2013.

Ответчица против заявленных требований не возражала и подтвердила, что не смогла выполнить условия данного договора.

В ходе заседания ответчица написала ходатайство о рассмотрении дела в ее отсутствие по состоянию здоровья, т.к. плохо себя чувствует.

Истец и третье лицо не возражали.

При указанных обстоятельствах суд определил ходатайство ответчицы удовлетворить и продолжать судебное заседание в отсутствие представителей ответчицы.

Истец требования поддержал.

Третье лицо согласно с заявленными требованиями.

Оценив представленные доказательства, изучив позиции сторон, третьего лица, суд пришел к выводу, что требования истца подтверждены надлежащими документами и доказательствами, соответствуют законодательству, не опровергнуты ответчицей, поэтому подлежат удовлетворению в полном объеме со взысканием с ответчицы 612,5 руб. государственной пошлины в доход республиканского бюджета на основании следующего.

Согласно [статье 100](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на обоснование своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законодательством.

В соответствии со [статьей 108](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь экономический суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Доказательство признается экономическим судом достоверным, если в результате его исследования, сопоставления с другими доказательствами суд установит, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Согласно [статье 288](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь 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 [статьей 290](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно [пунктам 1, 5 статьи 424](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать имущество в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Как установлено в судебном заседании, 16.09.2013 между отделом идеологической работы, культуры и по делам молодежи райисполкома как продавцом и индивидуальным предпринимателем М. (свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя выдано администрацией района 11.09.2013) как покупателем заключен договор купли-продажи капитального строения, предметом которого является передача в собственность ответчицы объекта недвижимости - здания дома социальных услуг, расположенного в М. р-не Б. обл., общей площадью 52,1 кв. м.

Указанный договор заключен по результатам аукциона по продаже неиспользуемого имущества, находящегося в коммунальной собственности района, состоявшегося 13.09.2013.

Объект выставлялся на аукцион по начальной цене в одну базовую величину (что на тот момент в неденоминированных денежных единицах составляло 100 000 руб.) и по итогам торгов был реализован ответчице по начальной цене аукциона, увеличенной на пять процентов, что составило 105 000 неденоминированных руб.

Согласно заключенному договору объект передан ответчице, о чем составлен акт о приеме-передаче основных средств от 16.09.2013. 27.09.2014 ответчицей осуществлена государственная регистрация права собственности на переданный объект.

В соответствии с подпунктом 3.2.4 договора покупатель обязан выполнить следующие условия продажи объекта:

- осуществление покупателем предпринимательской деятельности на объекте не позднее 1 года со дня подписания акта приемки-передачи объекта и в течение 1 года с момента начала осуществления предпринимательской деятельности;

- создание покупателем объекта не менее одного дополнительного рабочего места на объекте не позднее 1 года с даты подписания акта приемки-передачи и сохранение численности рабочих мест в течение периода осуществления предпринимательской деятельности, определенного договором.

Согласно [пункту 1 статьи 310](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь исполнение обязательств может обеспечиваться в том числе неустойкой.

В [пунктах 1 и 3 статьи 310](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь определено, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору, если иное не предусмотрено законодательными актами, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Законодательными актами могут быть предусмотрены особенности уплаты (взыскания) неустойки (штрафа, пени).

[Пунктом 8](#) Указа Президента Республики Беларусь от 04.07.2012 N 294 "О порядке распоряжения государственным имуществом" определено, что негосударственные юридические лица, индивидуальные предприниматели и иные физические лица, приобретшие находившиеся в собственности Республики Беларусь здания, сооружения, помещения, незавершенные строения в соответствии с [пунктом 5](#) данного Указа, а также в соответствии с [частью второй подпункта 6.16](#), [частями первой и третьей подпункта 6.20](#), [подпунктом 6.21 пункта 6](#) этого Указа, обязаны использовать данное имущество в соответствии с договором купли-продажи либо договором о безвозмездной передаче, в том числе в соответствии с установленными этими договорами сроками. При этом в случае невыполнения условий договора купли-продажи обязаны возместить в бюджет разницу между оценочной стоимостью приобретенного имущества, указанной в решении о его продаже без понижения начальной цены продажи, увеличенной с учетом индекса цен производителей на промышленную продукцию производственно-технического назначения, и ценой его приобретения.

Аналогичные нормы содержатся и в Инструкции о порядке управления и распоряжения государственным имуществом, находящимся в собственности Малоритского района, утвержденной решением Малоритского районного Совета депутатов от 27.07.2012 N 111 (пункты 15 и 17 Инструкции).

Подпунктом 4.4 договора предусмотрено, что в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств, предусмотренных подпунктом 3.2.4 договора, ответчица уплачивает в районный бюджет неустойку в виде разницы между оценочной стоимостью приобретенного объекта, указанной в решении о его продаже без понижения начальной цены продажи, увеличенной с учетом индекса цен производителей на промышленную продукцию производственно-технического назначения, и ценой его приобретения.

В нарушение условий договора ответчица со дня подписания акта приемки-передачи объекта и до настоящего времени предпринимательскую деятельность на приобретенном объекте не осуществляла и приобретенный объект в хозяйственную деятельность не вовлекала, что подтверждается сведениями инспекции МНС Республики Беларусь по району от 09.08.2017, а также комиссионными осмотрами здания дома социальных услуг.

Также ответчицей с даты подписания акта приемки-передачи объекта и до настоящего времени не создано дополнительное рабочее место на объекте, что подтверждается сведениями районного отдела областного управления Фонда социальной защиты населения Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 11.08.2017.

В адрес должника райисполкомом 31.05.2017 направлено письмо с требованием о представлении копий документов, подтверждающих осуществление предпринимательской деятельности и создание рабочих мест, либо информации о планируемых мероприятиях по договору, однако ответ на данное письмо в райисполком до настоящего времени не поступил.

В связи с неисполнением обязательств, предусмотренных подпунктом 3.2.4 договора, ответчица обязана уплатить неустойку в виде разницы между оценочной стоимостью приобретенного объекта, указанной в решении о его продаже без понижения начальной

цены продажи, увеличенной с учетом индекса цен производителей на промышленную продукцию производственно-технического назначения, и ценой его приобретения.

В соответствии с решением райисполкома от 02.04.2013 "О продаже на аукционе здания дома социальных услуг в дер. Н." оценочная стоимость объекта составляет 2070,79 бел. руб. (на основании расчета РУП "Агентство по государственной регистрации и земельному кадастру").

Согласно произведенному расчету разница между оценочной стоимостью объекта, увеличенной с учетом индекса цен производителей на промышленную продукцию производственно-технического назначения, и стоимостью объекта по договору купли-продажи составляет 3398,46 бел. руб.

Таким образом, размер подлежащей взысканию с ответчицы неустойки составляет 3398,46 бел. руб.

На основании вышеизложенного требования истца следует удовлетворить.

В соответствии с [частью второй статьи 133](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь с ответчицы следует взыскать 612,5 руб. государственной пошлины в доход республиканского бюджета.

Все иные доводы и возражения ответчицы с учетом положений [статей 103, 104, 108](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь суд оценивает как не влияющие на рассмотрение спора по существу.

Указанные мотивы послужили основанием для взыскания с индивидуального предпринимателя М. в пользу отдела идеологической работы, культуры и по делам молодежи районного исполнительного комитета 3398,46 руб. неустойки, а также 612,5 руб. государственной пошлины в доход республиканского бюджета.

На основании изложенного, руководствуясь [статьями 288, 290, 310, 311, 424](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь, [статьями 63, 100, 102, 103, 108, 133, 140, 142, 190 - 194, 201, 203, 204, 330](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь, суд

решил:

Взыскать с индивидуального предпринимателя М. (Б. обл., г. Б.) в пользу отдела идеологической работы, культуры и по делам молодежи районного исполнительного комитета (Б. обл., г. М.) 3398,46 руб. неустойки, а также 612,5 руб. государственной пошлины в доход республиканского бюджета.

Судебные приказы выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию экономического суда Брестской области в течение 15 дней со дня его принятия в порядке, установленном [статьями 267 - 270](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь в порядке, установленном [статьями 282 - 286](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь, лишь после надлежащего обращения с соответствующей жалобой в апелляционную инстанцию экономического суда.

2.

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

07.02.2018 Дело N 89-7/2017
г. Брест

Экономический суд Брестской области, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Р., Российская Федерация (представитель в г. Б.), к ООО "А" (Б. обл., Ж. р-н) и индивидуальному предпринимателю К. (г. Б.) о признании сделки недействительной,

установил:

Истец предъявил к ответчикам иск о признании сделки недействительной.

В обоснование заявленных требований истец указывает, что исполнительный орган общества совершил сделку в виде договора аренды, заключенного 1 апреля 2016 г., и дополнительного соглашения к договору аренды от 01.04.2016, заключенного 3 января 2017 г., объектом которого являются объекты недвижимости, принадлежащие первому ответчику в нарушение пункта 14.9 Устава общества 2014 года, т.е. вышел за пределы своих полномочий и ограничений, предусмотренных вышеуказанным Уставом.

Первый ответчик иск признал полностью, в судебное заседание не явился, отзыв на иск представил. Второй ответчик в судебном заседании 07.02.2018 также иск признал полностью.

По материалам дела судом установлено, что в связи с принятым решением единственного участника общества с ограниченной ответственностью "Л" от 11 апреля 2017 г. и произведенной государственной регистрацией районным исполнительным комитетом 14 апреля 2017 г. ООО "Л" было переименовано в ООО "А" (ответчик N 1), что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации юридического лица ООО "А" и копией устава ООО "А".

Между первым ответчиком и индивидуальным предпринимателем К. (второй ответчик) 1 апреля 2016 г. был подписан договор аренды, предметом которого являлось предоставление (передача) первому ответчику в пользование офисного и складского помещения второму ответчику для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности (услуг населению), что подтверждается договором аренды от 1 апреля 2016 г., совершенным в г. Ж. (далее - договор).

Согласно пункту 1.2 договора, передаваемое имущество расположено в г. Ж., по ул. П. и представляет собой офисное помещение площадью 74,8 кв. м и складское помещение (склад) площадью 253,8 кв. м; согласно пункту 1.3 договора арендуемое имущество передается в аренду второму ответчику для использования его под производственные, складские, офисные помещения общей площадью 328,6 кв. м, а согласно пункту 3.1 договора оплата производится вторым ответчиком согласно договоренностям в дополнительном соглашении.

В силу [пункта 1 статьи 625](#) Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места считается незаключенным. При этом, правила определения цены, предусмотренные [пунктом 3 статьи 394](#) ГК, не применяются.

В соответствии с [частью 2 пункта 4](#) постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15.02.2012 N 1 (ред. от 19.09.2012) "О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений"

договор аренды считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, к которым относятся предмет договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные, необходимые или обязательные для договора данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение ([пункт 1 статьи 402](#) ГК).

Исходя из того, что, по сведениям руководства общества, на 21 апреля 2017 г. дополнительное соглашение к договору аренды подписано не было, 21 апреля 2017 г. общество полагало, что договор является незаключенным, так как сторонами не достигнуто соглашения по всем существенным условиям договора (размер арендной платы не согласован). Кроме того, согласно выпискам по счету общества второй ответчик не вносил оплату за пользование арендованным имуществом.

В связи с вышеизложенным, 21 апреля 2017 г. обществом было направлено уведомление-требование, в соответствии с которым первый ответчик просил второго ответчика в случае нахождения по адресу первого ответчика имущества второго ответчика освободить помещения в срок не более 5 дней с момента получения вторым ответчиком настоящего уведомления, но не позднее 26 апреля 2017 г.

15 мая 2017 г. в распоряжение первого ответчика поступило дополнительное соглашение к договору аренды от 1 апреля 2016 г. от 3 января 2017 г., заключенное между первым и вторым ответчиком, в соответствии с которым были внесены изменения и дополнения: в раздел 1 договора "Предмет договора" (изложен в новой редакции), в пункт 2.1 раздела 2 "Права и обязанности сторон" (изложен в новой редакции), в пункт 2.2 раздела 2 "Права и обязанности сторон" (изложен в новой редакции), раздел 3 "Порядок и сроки оплаты" (изложен в новой редакции), раздел 8 "Порядок расторжения договора" (изложен в новой редакции).

Согласно пункту 3.1 договора в новой редакции за период владения и пользования объектом аренды со дня его передачи и по 31.12.2017 размер арендной платы составляет 100 (сто) долларов США в целом за весь объект аренды, а согласно пункту 3.2 договора в новой редакции размер арендной платы за владения и пользования объектом аренды с 01.01.2018 составляет 100 (сто) долларов США в год в целом за весь объект аренды. Кроме того, дополнительным соглашением был изменен объект аренды: ранее офисное помещение площадью 74,8 кв. м и складское помещение (склад) площадью 253,8 кв. м (согласно пункту 1.1 договора в новой редакции) по настоящему договору первый ответчик обязуется предоставить второму ответчику во временное возмездное владение и пользование капитальное строение с наименованием "Здание специализированное для обработки древесины и производства изделий из дерева, включая мебель", расположенное по адресу: Б. обл., г. Ж., ул. П., необходимое второму ответчику для ведения самостоятельной хозяйственной деятельности.

Согласно пункту 1.2 договора в новой редакции объект аренды передается ответчику N 2 со всеми принадлежностями, включая: пристройка площадью 96 кв. м, насосная площадью 34 кв. м, сарай площадью 255 кв. м, навес площадью 12 кв. м, забор, ворота, дымовая труба. Следовательно, с учетом внесенных изменений и дополнений дополнительным соглашением договор можно считать заключенным 3 января 2017 г., однако, согласно пункту 12.7.18 Устава общества в редакции, утвержденной общим собранием участников общества 3 ноября 2014 г., и зарегистрированным районным исполнительным комитетом 11 ноября 2014 г., к исключительной компетенции общего собрания участников общества относятся одобрение сделок, указанных в пункте 14.9 Устава.

Согласно пункту 14.9 Устава общества 2014 года с обязательным предварительным одобрением общим собранием участников общества, выражаемом в протоколе общего собрания участников общества, принимаемым не менее чем 3/4 голосов от общего

количества голосов всех участников общества, вне зависимости от цены, директором общества совершаются сделки: с недвижимым имуществом и объектами основных средств; направленные на выдачу и получение обществом займов, кредитов и поручительств, с акциями (долями в уставных капиталах, паями) других юридических лиц и прав в отношении них.

Судом установлено, что общее собрание участников общества не одобряло ни заключения договора, ни заключение дополнительного соглашения, более того, общее собрание не собиралось с 4 ноября 2014 г. по 2 апреля 2017 г. включительно.

Согласно [пункту 1 статьи 167](#) ГК сделка является недействительной по основаниям, установленным настоящим Кодексом либо иными законодательными актами, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка), а согласно [пункту 3 статьи 167](#) ГК требования о признании оспоримой сделки недействительной могут быть предъявлены лицами, указанными в настоящем Кодексе либо в ином законодательном акте, устанавливающем оспоримость сделки.

Согласно [пункту 1 статьи 168](#) ГК недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно [статье 175](#) ГК если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором либо полномочия органа юридического лица - его учредительными документами по сравнению с тем как они определены в доверенности, в законодательстве либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при ее совершении такое лицо или орган вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения.

Из вышеизложенного следует, что исполнительный орган общества совершил сделку в виде договора аренды, заключенного 1 апреля 2016 г., и дополнительного соглашения к договору аренды от 01.04.2016, заключенного 3 января 2017 г., объектом которого являются объекты недвижимости, принадлежащие ответчику N 1, в нарушение пункта 14.9 Устава общества 2014 года, т.е. вышел за пределы своих полномочий и ограничений, предусмотренных вышеуказанным Уставом.

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что исковые требования подлежат удовлетворению полностью, так как подтверждены документально, обоснованы и признаны обоими ответчиками.

Других доказательств по делу сторонами суду не представлено, в процессе рассмотрения материалов дела иных обстоятельств судом не установлено.

Госпошлина подлежит отнесению на обоих ответчиков поровну.

На основании изложенного, руководствуясь [статьями 127, 133, 190, 192 - 193, 201, 207](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь, [пунктами 1, 3 статьи 167](#), [пунктом 1 статьи 168](#), [статьей 175](#) ГК, суд

решил:

Признать договор аренды б/н, заключенный в г. Ж. 1 апреля 2016 г. между обществом с ограниченной ответственностью "Л" (с 14 апреля 2017 г. - ООО "А") и индивидуальным предпринимателем К. в редакции дополнительного соглашения к договору аренды б/н от 01.04.2016, заключенного в г. Ж. 3 января 2017 г., недействительным с момента его совершения.

Взыскать с ООО "А" Б. обл., Ж. р-н, г. Ж., ул. П. в пользу Р., Российская Федерация, М. обл., Т. р-н, пос. У., ул. Д. госпошлину в сумме 230 белорусских рублей.

Взыскать с индивидуального предпринимателя К., г. Б., ул. К. в пользу Р., Российская Федерация, М. обл., Т. р-н, пос. У., ул. Д. госпошлину в сумме 230 белорусских рублей.

Приказы выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано (опротестовано) в экономический суд апелляционной инстанции в течение пятнадцати дней после его принятия в порядке, установленном [статьями 267 - 270](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь, а в Кассационную инстанцию Верховного Суда Республики Беларусь в порядке, установленном [статьями 282 - 286](#) Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь, лишь после надлежащего обращения с соответствующей жалобой в экономический суд апелляционной инстанции.
