

2-2917/16  
Дело № 11-17669/2016

судья Гонибесов Д.А.

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

09 декабря 2016 года

г. Челябинск

Судебная коллегия по гражданским делам Челябинского областного суда в составе:

председательствующего Давыдовой В.Е.  
судей: Марченко А.А., Винниковой Н.В.  
при секретаре Жарковой О.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Застройщик» на решение Миасского городского суда Челябинской области от 21 сентября 2016 года по иску Князевой Людмилы Александровны к обществу с ограниченной ответственностью «Застройщик» о взыскании задолженности по договору, встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Застройщик» к Князевой Людмиле Александровне о признании договора незаключенным.

Заслушав доклад судьи Давыдовой В.Е. об обстоятельствах дела, пояснения представителя ООО «Застройщик» - Загребельного Д.В., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, представителя Князевой Л.А. - Кузюриной О.Б., возражавшей против доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия,

## УСТАНОВИЛА:

Князева Л.А. обратилась в суд с иском (с учетом изменений и дополнений) к обществу с ограниченной ответственностью «Застройщик» (ООО «Застройщик») о взыскании суммы арендной платы в размере \_\_\_\_\_ рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с \_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_ года в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек, ссылаясь на следующее:

\_\_\_\_\_ года между сторонами был заключен договор аренды нежилого помещения, согласно которому истец передала, а ответчик принял во временное пользование часть помещения общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенного по адресу: г. Миасс, ул. Пролетарская, 1 (северная часть здания). Согласно п. 5.2. договора аренды срок действия договора с момента подписания \_\_\_\_\_ месяцев. Общий размер арендной платы за один месяц составлял \_\_\_\_\_ рублей. В силу п. 2.2.12. договора, при досрочном расторжении договора арендатор обязан письменно за 3 месяца сообщить арендодателю об освобождении арендуемого имущества, а также внести арендную плату за эти три месяца в эквивалентном размере \_\_\_\_\_ рублей. В нарушение указанных условий договора ответчик 29 марта 2016 года без

предварительного предупреждения освободил арендуемое помещение, о чем сообщил Князевой Л.А. 30 марта 2016 года, не уплатив денежную сумму в размере 36 000 рублей. ( л.д. 65).

Ответчик ООО «Застройщик» обратилось со встречным иском о признании договора аренды нежилого помещения от 22 сентября 2015 года незаключенным, указав в обоснование следующее.

На момент заключения договора аренды между сторонами не было достигнуто соглашения по всем существенным условиям договора, так передаваемая часть помещения не была индивидуализирована, а указана только общая площадь, границы сдаваемой в аренду части нежилого помещения не установлены, план части помещения, сдаваемого в аренду, являющийся неотъемлемой частью договора аренды, к договору не приобщен; помещение не было передано по акту приема-передачи, в связи с чем просило договор аренды от 22 сентября 2015 года незаключенным.

Представитель истца в суде первой инстанции исковые требования поддержал, против удовлетворения встречного иска возражал.

Представители ответчика в суде первой инстанции иск Князевой Л.А. не признали, встречный иск поддержали.

Истец в суд первой инстанции не явился.

Решением суда первой инстанции исковые требования Князевой Л.А. удовлетворены. Встречные исковые требования ООО «Застройщик» оставлены без удовлетворения.

Не согласившись с решением суда, ООО «Застройщик», просит решение суда отменить, отказать в удовлетворении исковых требований Князевой Л.А. в полном объеме, встречные исковые требования о признании договора аренды от 22 сентября 2015 года незаключенным удовлетворить. В обоснование доводов жалобы указывает на неверное определение судом фактических обстоятельств дела, нарушение норм материального права.

Считает необоснованным вывод суда о согласовании между сторонами существенных условий договора аренды нежилого помещения, в связи с отсутствием разногласий относительно используемого имущества. Кроме того, указывает на нарушение Князевой Л.А. договора аренды, в связи с отсутствием охраны объекта и вынужденный характер выезда арендатора из арендованного помещения в виду отсутствия возможности в его беспрепятственном пользовании. Помимо этого, общество сослалось на извещение Князевой Л.А. о намерении исполнять договор по вышеуказанным причинам с возвращением объекта недвижимости истцу, однако каких-либо действий по приемке указанного имущества арендодателем не было предпринято.

Согласно п. 2.1.2 договора аренды арендодатель обязан обеспечить возможность беспрепятственного пользования арендатором объектом, беспрепятственный подъезд к объекту по дорогам, проходящим через земли арендатора.

Вопреки требованиям ст.ст. 55-56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответчик не представил доказательств в подтверждение своих доводов о том, что истец воспрепятствовал ему пользоваться арендованным помещением, а истец данное обстоятельство не признает.

Исходя из буквального толкования 7.3. (подпункты 7.3.1, 7.3.2.) и 7.4. предусмотрена возможность арендатора его расторжения до истечения срока действия в одностороннем порядке по основаниям, прямо указанным в нем, однако, исходя из материалов дела у ООО «Застройщик» таких оснований не было, поскольку из содержания спорного договора следует обязанность арендодателя предоставить предмет аренды в виде нежилого помещения с возможностью беспрепятственного пользования им, при этом из буквального толкования содержащихся в договоре аренды слов и выражений, в том числе и п. 4.3. не следует, что стороны при его заключении достигли соглашения об обязательстве арендодателя по обеспечению арендованного нежилого помещения охраной ОВО ОМВД России по г.Миассу.

Наличие охранной сигнализации в качестве обязательного условия договора аренды не было предусмотрено.

Хищение имущества ответчика, находившегося в арендованном помещении, не подтверждает его доводы о вине истца.

Представленное ответчиком истцу 30 апреля 2016г. соглашение от 30 марта 2016г. о расторжении договора аренды части нежилого помещения и отказ истца от подписания данного соглашения не свидетельствует о нарушении истцом условий договора аренды от 22.09.2015г.

Иные доводы апелляционной жалобы судебная коллегия находит необоснованными, поскольку они направлены на переоценку доказательств и не могут быть приняты в качестве оснований к отмене решения суда, так как являлись предметом изучения в ходе рассмотрения дела, где судом первой инстанции им дана обоснованная оценка, не соглашаться с которой у суда апелляционной инстанции оснований не имеется.

С учетом изложенного, оснований для отмены решения суда по доводам апелляционной жалобы не имеется.

Руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия,

ОПРЕДЕЛИЛА:

73  
730

Решение Миасского городского суда Челябинской области от 21 сентября 2016 года изменить в части размера подлежащих взысканию процентов за пользование чужими денежными средствами и госпошлины.

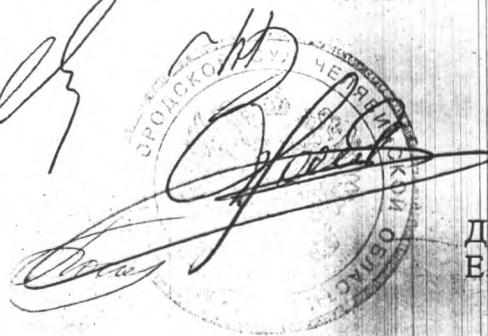
Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Застройщик» в пользу Князевой Людмилы Александровны проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 21 апреля 2016 года по 04 июля 2016 года в размере 578 рублей 74 копеек, судебные расходы по оплате госпошлины в сумме 1297 рублей 36 копеек.

4. В остальной части это же решение оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Застройщик» – без удовлетворения.

Председательствующий 

Судьи 

Судья  
Секретарь 

  
Д.А. Гонибесов  
Е.А. Попова

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

21 сентября 2016 года

г. Миасс

Миасский городской суд Челябинской области в составе: председательствующего судьи Гонибесова Д.А. при секретаре Апсальмовой С.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Князевой Людмилы Александровны к обществу с ограниченной ответственностью «Застройщик» о взыскании задолженности по договору, встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Застройщик» к Князевой Людмиле Александровне о признании договора незаключенным,

## УСТАНОВИЛ:

Князева Л.А. обратилась в суд с иском к ООО «Застройщик» о взыскании задолженности по договору, в обоснование которого указала, что между ней и ООО «Застройщик» заключен договор аренды нежилого помещения общей площадью кв.м, расположенного по адресу: г. Миасс, ул. (северная часть здания) на срок месяцев. Общий размер арендной платы за один месяц составляет руб. Согласно п. 2.2.12 договора при досрочном расторжении договора арендатор обязан письменно за месяца сообщить арендодателю об освобождении арендуемого имущества, а также внести арендную плату за эти три месяца в эквивалентном размере руб. В нарушение указанных условий договора ответчик без предварительного предупреждения освободил арендуемое помещение, о чем сообщил ей, не уплатив денежную сумму в размере руб. В нарушение условий, предусмотренных пунктом 2.2.11 договора аренды, арендатором после освобождения объекта аренды внутри здания производственного цеха в помещении для рабочих площадью кв.м и по периметру арендуемого помещения был оставлен мусор, опилы, обрезь пеньков и т.п.

Просил взыскать с ООО «Застройщик» в свою пользу сумму арендной платы в размере 36 000 руб., денежную сумму в размере руб. в качестве оплаты за уборку мусора, штраф, предусмотренный пунктом 4.9. договора аренды от года в размере руб.

Впоследствии исковые требования изменила и дополнила (л.д. 65) просит взыскать с ООО «Застройщик» в свою пользу сумму арендной платы в размере руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с по в размере руб.

ООО «Застройщик» предъявил к Князевой Л.А. встречный иск о признании договора незаключенным, в обоснование которого указало, что считает договор аренды части нежилого помещения от незаключенным, поскольку, если между сторонами не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. В договоре аренды передаваемая часть помещения не индивидуализирована, указана только общая площадь, границы сдаваемой в аренду части нежилого помещения не установлены. План части помещения, сдаваемого в аренду, являющийся неотъемлемой частью договора аренды, к договору не приобщен. Помещение не было передано по акту приема-передачи.

Просит признать договор аренды от незаключенным.

Представитель истца (ответчика по встречному иску) Князевой Л.А. – Кузюркина О.Б. в судебном заседании исковые требования поддержала, суду пояснила аналогично доводам, изложенным в иске, против удовлетворения встречного иска возражала. Представила письменные возражения.

Представители ответчика (истца по встречному иску) ООО «Застройщик» Загребельный Д.В., Заболотная Л.М. в судебном заседании иск Князевой Л.А. не признали, встречный иск поддержали, суду пояснили аналогично доводам, изложенным во встречном иске.

Истец Князева Л.А. в судебное заседание не явилась, извещена. При таких обстоятельствах суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца в соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ).

Суд, выслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела, приходит к выводу, что иск Князевой Л.А. подлежит удовлетворению, а в удовлетворении встречного иска ООО «Застройщик» следует отказать.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Арендодатель в свою очередь, при надлежащем исполнении обязательств по передаче объекта аренды, обладает правом требования к арендатору по взысканию арендной платы.

Судом установлено, что между Князевой Л.А. и ООО «Застройщик» заключен договор аренды нежилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенного по адресу: г. Миасс, ул. Пролетарская, 1 (северная часть здания) на срок 11 месяцев. Общий размер арендной платы за один месяц составляет \_\_\_\_\_ руб. (п.1.1, 3.2, 5.2 договора) (л.д. 8-10).

В силу п. 3.3 договора арендатор уплачивает арендные платежи вперед за предстоящий месяц не позднее 30 числа текущего месяца.

Согласно п. 2.2.12 договора при досрочном расторжении договора арендатор обязан письменно за 3 месяца сообщить арендодателю об освобождении арендуемого имущества, а также внести арендную плату за эти три месяца в эквивалентном размере \_\_\_\_\_ руб.

Как следует из содержания иска, объяснений представителя истца в судебном заседании ответчик \_\_\_\_\_ без предварительного предупреждения освободил арендуемое помещение, не уплатив денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ руб., о чем сообщил истцу 30.03.2016, в связи с чем истец обратился в суд с настоящими требованиями.

Представители ответчика указанные обстоятельства, связанные с освобождением арендованного имущества и не внесением оплаты, предусмотренной п. 2.2.12 договора подтвердили в судебном заседании.

Статьями 309 и 310 ГК РФ установлена обязательность исполнения принятых на себя обязательств их участниками, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения принятых на себя обязательств не допускается.

В силу ст. 450.1 ГК РФ предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором (п.1).

исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Размер государственной пошлины, подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца с учетом измененных исковых требований составляет \_\_\_\_\_ руб. из расчета: \_\_\_\_\_ +

В силу ч. 2 ст. 88 ГПК РФ размер и порядок уплаты государственной пошлины устанавливается федеральными законами о налогах и сборах.

Согласно подп. 1 п. 1 ст. 333.40 Налогового кодекса РФ в случае уплаты государственной пошлины в большем размере, чем это предусмотрено законом, уплаченная государственная пошлина подлежит возврату полностью или частично.

При подаче иска истцом уплачена государственная пошлина в размере \_\_\_\_\_ руб. (л.д. 3).

В ходе рассмотрения дела истец изменил свои исковые требования, следовательно, размер государственной пошлины должен составлять \_\_\_\_\_ руб.

Таким образом, \_\_\_\_\_ руб. уплачены истцом излишне, и подлежат возврату из средств местного бюджета.

Поскольку решение суда состоялось не в пользу ответчика то в соответствии со ст.ст. 98, 100 ГПК РФ не имеется правовых оснований для взыскания в его пользу с истца расходов по оплате услуг представителя в размере \_\_\_\_\_ государственной пошлины.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд  
Р Е Ш И Л :

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Застройщик» в пользу Князевой Людмилы Александровны задолженность по договору аренды б/н от 22 сентября 2015 года в размере \_\_\_\_\_ (тридцать шесть тысяч) руб., неустойку в размере \_\_\_\_\_ (сто, судебные расходы по оплате государственной пошлины триста три) руб.

Возвратить Князевой Людмиле Александровне государственную пошлину, уплаченную по квитанции от \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_ руб. из местного бюджета.

В удовлетворении встречных исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Застройщик» к Князевой Людмиле Александровне о признании договора аренды б/н от \_\_\_\_\_ года незаключенным, а также требований о взыскании расходов на оплату услуг представителя, государственной пошлины отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме в Судебную коллегия по гражданским делам Челябинского областного суда путем подачи апелляционной жалобы через Миасский городской суд.

Председательствующий  
Копия верна  
Судья  
Секретарь

\_\_\_\_\_ подписи  
Д.А. Гонибесов  
Е.А. Попова

09 декабря 2016 года Судебная коллегия по гражданским делам Челябинского областного суда

Определила:

Решение Миасского городского суда Челябинской области от 21 сентября 2016 года изменить в части размера подлежащих взысканию процентов за пользование чужими денежными средствами и госпошлины.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Застройщик» в пользу Князевой Людмилы Александровны проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 21 апреля 2016 года по 04 июля 2016 года в размере 578 рублей 74 копеек, судебные расходы по оплате госпошлины в сумме 1297 рублей 36 копеек.

В остальной части это же решение оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Застройщик» - без удовлетворения.

Решение вступило в законную силу 09 декабря 2016 г.

Судья  
Секретарь

Д.А. Гонибесов  
Е.А. Попова

