Дело № 2-44 /2015 КОПИЯ

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

23 ноября 2015 года г.Миасс

Миасский городской суд Челябинской области в составе:
председательствующего судьи Чепур Я.Х.
при секретаре Грачевой О.Е.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к обществу с ограниченной ответственностью о взыскании задолженности по арендной плате,

УСТАНОВИЛ:

обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) о взыскании задолженности по арендной плате в размере 237 096,77 руб., задолженности по оплате коммунальных платежей в размере 10 961,99 руб., расходов по оплате услуг представителя в сумме 24 000 рублей, расходов по оплате государственной пошлины в сумме 5 680,59 руб.

В обоснование иска истец указала, что 07 марта 2013 года между сторонами был заключен договор аренды, согласно которого истец взяла на себя обязательство предоставить ответчику на 11 месяцев помещение с целью расположения офиса, а именно комнату, общей площадью кв.м., по адресу: г. Миасс, ул. ответчик обязался вносить арендную плату в размере 15 000 руб. ежемесячно не позднее 30 числа каждого месяца и возмещать арендодателю стоимость коммунальных услуг на основании платежных документов, выставляемых организациями, предоставляющими услуги. Во исполнение условий договора ответчику было передано в аренду указанное помещение, принадлежащее истцу на праве собственности, а ответчик зарегистрировал свое местоположение по указанному адресу. В нарушение положений договора аренды, в период с 07 марта 2013 года по 30 июня 2014 года не платил арендную плату, не возмещал коммунальные платежи. Истец неоднократно направлял в адрес ответчика претензии, однако ответчик в добровольном порядке обязательства по договору не исполнил.

Истец в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом.

В судебном заседании представитель истца Серебрякова Н.Ю.наставала на удовлетворении исковых требованиях.

В судебном заседании представитель ответчика Кузюрина О.Б. возражала против удовлетворения исковых требований.

Суд, заслушав объяснения представителя истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела, считает исковые требования не подлежащими удовлетворению.

Согласно статьи 606 Гражданского кодекса РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. 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.

Согласно ст.ст. 608, 609 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Согласно статье 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Как установлено судом, подтверждается материалами дела, 07 марта 2013 года между (арендодатель) и ООО (арендатор) был подписан договор аренды (л.д.24-27), согласно условиям которого арендодатель предоставляет арендатору во временное пользование за плату помещение, расположенное по адресу: г. Миасс, ул.

на первом этаже трехэтажного здания, состоящее из одной комнаты, общей площадью кв.м.. Арендная плата устанавливается в размере 500 руб. за 1 кв.м. в месяц, общая стоимость арендуемого помещения составляет 15 000 руб., арендатор должен вносить арендную плату наличным путем не позднее 30 числа каждого месяца. В арендную плату не входит стоимость коммунальных услуг, потребляемой арендодателем электроэнергии, услуг телефонной связи, которые арендатор возмещает арендодателю на основании платежных документов, выставляемых организациями, предоставляющими услуги.

Арендодатель обязан предоставить арендатору помещение в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды, принять от арендатора помещение по акту приема-передачи в 10-дневный срок по истечении срока аренды или при прекращении договора по иным основании. Срок аренды по договору составляет 11 месяцев с момента принятия помещения арендатором по акту приема-передачи (п.4.1).

Как следует из копий свидетельств о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, собственником 4-комнатной квартиры, общей площадью кв.м., этажностью 1, 2, 3 (мансарда), расположенной по адресу: г. Миасс, ул. Ильмен-Тау, д. кв. являлась до 03 сентября 2014 года 3/5 доли в праве общей долевой собственности (л.д.28-35).

Согласно сведений из ЕГРП от 16 ноября 2015 года собственниками указанной 4-комнатной квартиры по 1/5 доли в праве общей долевой собственности с 13 июля 2009 года по настоящее время являются

Как следует из уставных документов, представленных в материалы дела, 07 марта 2013 года было принято решение единственным учредителем Игнашиным В.Л. о создании ООО которое было зарегистрировано в качестве юридического лица 19 марта 2013 года, юридическим адресом указано: г. Миасс, ул. , что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ (л.д.65-66).

В представленных истцом копий квитанций ОАО «Челябэнергосбыт» плательщиком за потребленную электроэнергию указан Файзулин Альберт Давлетшанович, от руки исправлено на Файзулину Ольгу Станиславовну, в квитанциях за газ указана истец.

В материалы дела представлены копии досудебной претензии от 30 июня 2014 года, направленной и полученной директором ООО «Геосервис» Коноваловым В.И. по домашнему адресу и уведомления на имя директора ООО от 28 июля 2014 года, направленное по адресу: г. Миасс, ул.

Как следует из копии заочного решения Миасского городского суда от 03 сентября 2014 года, работала в ООО в должности главного бухгалтера.

Как пояснила в судебном заседании представитель истца, Файзулина работала на дому, по адресу: г. Миасс, ул. , Данная квартира является частью таун-хауса, является трехэтажной, имеет один вход, истец там постоянно проживала со своими детьми.

Согласно пояснений представителя ответчика, договор аренды помещения был подписан сторонами по договоренности между и учредителем до регистрации ООО в качестве юридического лица с целью его постановки на учет в качестве юридического лица, при этом ни ключи от квартиры, ни техническая документация на помещение, ни само помещение ООО не передавалось.

Представитель истца не отрицал, что фактически ни офисная техника, ни офисная мебель, ни директор организации в указанную квартиру не въезжали, а факт занятия помещения ответчиком истица связывает с тем, что она в качестве главного бухгалтера ООО осуществляла работу на дому на своем личном ноутбуке.

В силу п. 1 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации и ч. 1 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

В соответствии со ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение предназначено для проживания граждан. Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно ч. 2 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

В силу ст. 671 ГК РФ юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

В силу п. 3 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством.

В силу п.п. 2 ст. 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества,

договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества.

В силу ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Тот факт, что истец исполняла обязанности главного бухгалтера ООО на дому, не свидетельствует о том, что ответчик действительно арендовал квартиру, принадлежащую истцу, поскольку трудовым законодательством не запрещено гражданам выполнять надомную работу.

При указанных обстоятельствах, в отсутствии документов, подтверждающих перевод квартиры, расположенной по адресу: г. Миасс, ул. д. кв. в нежилое помещение, при отсутствии относимых допустимых, достоверных доказательств того, что помещение площадью кв.м. в указанной квартире фактически передавалось во временное пользование для размещения офиса ООО учитывая, что в указанный истцом период времени в квартире проживала со своими детьми, в том числе несовершеннолетней дочерью, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований истца о взыскании задолженности по арендной плате и коммунальных услуг за период с 07 марта 2013 года по 30 июня 2014 года.

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований к Обществу с ограниченной ответственностью о взыскании задолженности по арендной плате отказать.

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

Председательствующий подпись Я.Х. Чепур

Копия верна. Решение не вступило в законную силу.
Судья: Я.Х. Чепур
Секретарь: О.Е. Грачева