РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г.Москва

16 марта 2016г.

Дело No А40-222878/15-77-79

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председательствующего судьи Романенковой С.В., единолично,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Савоськиной Н.В.,

с участием представителей:

от истца: Е.В.С. (доверенность No б/н от 01.01.2016г., предъявлен паспорт)

от ответчика: Орлов А.А.(доверенность No б/н от 10.09.2015 г., предъявлено удостоверение адвоката No 3291 дата выдачи 14.03.2003),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Гаражно-строительного кооператива No 1 «А»,

к ответчику: ИП Н.

о взыскании 560000 руб.

УСТАНОВИЛ:

Гаражно-строительный кооператив No 1 «А» обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском о взыскании с ИП Н. убытков в сумме 560000 руб. 00 коп., а также расходов по госпошлине в размере 8 800 руб. 00 коп.

Истец исковые требования поддержал в полном объеме по доводам искового заявления со ссылкой на представленные доказательства, мотивировав исковые требования неоплатой ответчиком арендной платы по договорам аренды, ссылаясь на ст. 15 ГК РФ.

Ответчик исковые требования не признал по доводам письменного отзыва на иск, ссылаясь на то, что договоры аренды являются незаключенными, поскольку сторонами не согласован объект аренды.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные письменные доказательства, выслушав доводы представителей сторон, арбитражный суд установил, что иск не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) последовательно заключены договоры аренды помещения на аналогичных условиях No 15 от 01.07.2015., No 16 от 01.10.2015г.

Согласно п. 1.1. договоров арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 108 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ……..,для мойки автомобилей.

Пунктом 1.2. договоров установлено, что право собственности на передаваемое по настоящему договору помещение принадлежит арендодателю, у третьих лиц права на данные помещения отсутствуют.

Срок действия договора No 15 от 01.07.2015г. установлен до 30.09.2015., срок действия договора No 16 от 01.10.2015г. установлен до 31.12.2015г.

Помещения переданы ответчику по актам приема-передачи от 01.07.2015., от 01.20.2014г.

Как указывает истец, ответчик не оплатил арендную плату за пользование арендованными помещениями, имущество вывез, в связи с чем, действиями ответчика причинены убытки в заявленном размере.

Проанализировав представленные доказательства, суд отклоняет доводы истца в силу следующего.

Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также не

полученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно статье 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины, кроме, случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Таким образом, лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать наличие и размер понесенных убытков, противоправный характер действий ответчика, а также причинную связь между возникшими убытками и виновными действиями ответчика.

Отсутствие доказательств хотя бы одного из указанных обстоятельств, влечет недоказанность всего сложного состава гражданско-правового института убытков и отказ в удовлетворении исковых требований.

Поскольку убытки являются мерой ответственности, истец, заявляя требование о взыскании убытков, должен доказать противоправность действия (бездействия) ответчика, факт и размер понесенного ущерба и причинную связь между действиями ответчика и возникшими убытками.

В силу п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 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).

Согласно п. 3 ст. 607 ГК РФ 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.

В соответствии со статьей 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Как следует из п.1.1 договора аренды помещения No15 от 01 июля 2015 г. и п. 1.1 договора аренды помещения No16 от 01 октября 2015 г. ГСК No1 «А» обязуется за плату передать индивидуальному предпринимателю Н. во временное пользование нежилое помещение площадью 108 кв. метров, расположенное по адресу: г. Москва, ул. …… д.5, к.1 для мойки автомобилей.

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что по адресу: г. Москва, ул. ….., д.5, к.1 находится трехэтажное здание общей площадью 13070,9 кв. метров, которое включает в себя нежилые помещения в виде гаражей, машиномест, мастерских, технических и подсобных помещений, что подтверждается кадастровым паспортом здания от 03 апреля 2014 г., а также экспликацией здания от 12 мая 2014 г. и планом первого этажа здания по адресу: г. Москва, ул. …., д.5, к.1, произведенной Автозаводским территориальным бюро технической инвентаризации г. Москвы.

Однако, согласно экспликации и поэтажного плана первого этажа здания отсутствует нежилое помещение площадью 108 кв.м. Исходя из поэтажного плана помещений, не представляется возможным установить, какие именно помещения площадью 108 кв. метров являются предметом договоров аренды No 15 от 31.07.2015.г, No 16 от 01.10.2015г.

График погашения задолженности, представленный в материалы дела (л.д.31), суд не принимает во внимание, поскольку из него не усматривается, что задолженность ответчика имеется именно по спорным договорам. Представленные истцом в материалы дела бухгалтерские справки судом во внимание не принимаются, так как в них содержится ссылка на договоры займа. В судебном заседании истец пояснил, что в справках содержится опечатка. Кроме того, в справках указан более ранний период (июнь 2015г.), тогда как договор аренды No 15 подписан 01.07.2015г.

Истолковав по правилам ст. 431 ГК РФ условия договоров аренды No 15 от 31.07.2015.г, No 16 от 01.10.2015г., суд приходит к выводу, что данные договоры, не содержат данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. При указанных обстоятельствах спорные договоры аренды не являются заключенными.

Поскольку сторонами не представлено доказательств фактического исполнения вышеуказанных договоров, позиция, изложенная в Постановлении ВАС РФ от 25.01.2013г. No 13 «О внесении дополнений в поставленное Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011г. No 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно которой, если арендуемая вещь в договоре аренды не индивидуализирована должным образом, однако договор фактически исполнялся сторонами (например, вещь была передана арендатору и при этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал), стороны не вправе оспаривать этот договор по основанию, связанному с ненадлежащим описанием объекта аренды, в том числе ссылаться на его незаключенность или недействительность, в данном случае не применима.

Истцом также не представлены правоустанавливающие документы на помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. …., д. 5, корп. 1.

Приложенные к иску свидетельства на право собственности от 10.12.1997г. не принимаются судом во внимание, поскольку согласно данным свидетельствам объектом права являются части зданий по адресу: г. Москва, ул. ……, д. 5, корп. 1, стр. 1, стр. 2, стр. 3, в то время как в аренду сдавались помещения по адресу: г. Москва, ул. ….., д. 5, корп. 1. Иных доказательств в подтверждение права собственности истец не представил.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд приходит к выводу, что права истца не нарушены. Следовательно, оснований для обращения истца в суд по смыслу ст. 4 АПК РФ, ст. 12 ГК РФ у истца не имеется.

В соответствии ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, обязано доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований. По правилам ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании доказательств. При этом оценивается относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимная связь доказательств в их совокупности.

Оценив в совокупности и взаимной связи представленные по делу доказательства, суд приходит к выводу о необоснованности заявленного иска, поскольку наличие юридически значимых обстоятельств, необходимых в силу ст. ст. 15, 393, 1064 Гражданского кодекса РФ для взыскания с ответчика убытков, а именно факт причинения вреда действиями (бездействием) ответчика, причинную связь между действиями и убытками не доказано.

Кроме того, заявленные истцом исковые требования по своей правовой природе не являются убытками, а представляют собой задолженность ответчика по арендной плате по вышеуказанным договорам.

Однако, истец исковые требования не изменял, каких-либо ходатайств в порядке ст. 49 АПК РФ не заявлял.

Между тем, суд считает необходимым отметить, что ввиду незаключенности вышеуказанных договоров аренды, взыскание арендной платы в соответствии условиями договоров аренды не представляется возможным, поскольку у сторон отсутствуют обязательства, вытекающих из арендных отношений.

Кроме того, размер платы за фактическое пользование вышеуказанными помещениями также не может быть определен исходя из несогласованности сторонами предмета аренды, а также, с учетом представленных в материалы дела доказательств.

При таких обстоятельствах, исковые требования являются необоснованными, недоказанными и удовлетворению не подлежат.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине относятся на истца.

На основании ст.ст. 8, 10, 11, 12, 15, 309, 310, 401 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 4, 9, 64, 65, 71, 110, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска Гаражно-строительного кооператива No 1 «А» о взыскании с Индивидуального предпринимателя Н. убытков в размере 560 000 руб. 00 коп. отказать.

Решение может быть обжаловано лицами, участвующими в деле, в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья С.В. Романенкова