

Справа № ХХХХХХХХ

Провадження № ХХХХХХХХ

**РІШЕННЯ**

**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

       11 вересня 2018 року Шевченківський районний суд м. Києва у складі:

головуючого судді:                Волошина В.О.

при секретарі:                        Яриновській Є.В.

за участі:

представника позивача:        ОСОБА\_1

розглянувши у відкритому судовому засіданні в приміщенні Шевченківського районного суду м. Києва цивільну справу за позовом ОСОБА\_2 до ОСОБА\_3 про стягнення заборгованості по сплаті орендної плати; компенсації витрат за спожиті комунальні послуги; інфляційних втрат; трьох відсотків річних,

**в с т а н о в и в :**

В жовтні 2016р. позивачка ОСОБА\_2 звернулася до Шевченківського районного суду м. Києва з позовом до відповідача ОСОБА\_3, в якому просила суд: стягнути з відповідача на свою користь грошові кошти у розмірі 227510,53 грн., з яких:

- 207096,72 грн. - заборгованість по орендній платі;

- 11297,24 грн. - компенсація витрат за спожиті комунальні послуги та витрат по оплаті послуг технічного обслуговування інженерного обладнання;

- 8698,06 грн. - інфляційні втрати;

- 418,51 грн. - 3,0 % річних.

Свої позовні вимоги позивачка обґрунтовувала тим, що 17 січня 2016р. між сторонами був укладений договір оренди нерухомого майна (далі по тексту - договір), відповідно до якого позивачка передала в користування на оплатній основі належного їй нежитлове приміщення, що складається з групи нежилих приміщень з № 1 по № 7, загальною площею 93,9 кв.м., на 1 поверху будинку АДРЕСА\_2, відповідачу, який прийняв в оренду об'єкт оренди, і зобов'язувався здійснювати щомісяця сплату орендної плати у розмірі 30000,0 грн., а також вартість спожитих комунальних послуг і послуг технічного обслуговування інженерного обладнання, при цьому сторони визначили строк дії договору з 18 січня 2016р. по 17 січня 2017р.

Оскільки, відповідач з часу дії договору не сплачував орендної плати, позивачкою було направлено відповідачу лист - повідомлення, що з 16 серпня 2016р. зазначений договір вважається розірваним, акт здачі приміщення відповідач відмовився підписувати, а ключі від приміщення передав через третіх осіб.

У зв'язку з тим, що відповідач відмовляється в позасудовому порядку сплатити заборгованість по орендній платі, позивачка вимушена була звернутись до суду з вказаним позовом, для захисту свого порушеного права.

В судовому засіданні представник позивачки заявлені позовні вимоги підтримала в повному обсязі, з підстав, зазначених в позові, просила суд позов задовольнити. Наголошувала, що договір було укладено виключно між фізичними особами, а засвідчила його позивачка, своєю печаткою, як ФОП, для солідності. Також звертала увагу суду, що з часу укладення договору, відповідач тривалий час користувався приміщенням не сплачуючи орендної плати та витрат на комунальні послуги, при цьому відмовився повернути приміщення за відповідним актом.

Відповідач, про час та місце розгляду справи був повідомлений в установленому законом, в судове засідання не з'явився, свого представника не направив, поважності причин неявки суду не повідомив. Відповідачем були подані письмові заперечення на позов, в яких він зазначав, що вважає, що позивачка фізична особа ОСОБА\_2 є неналежним позивачем по справі, оскільки договір оренди укладався між ним та ФОП ОСОБА\_2, яка своєю печаткою засвідчила зазначений договір. Також відповідач зазначав, що в порушення вимог договору оренди, між сторонами не було укладено акт прийому - передачі об'єкту оренди, як і не було укладено акту здачі об'єкту оренди. На думку відповідача зазначені обставини мали місце, оскільки об'єкт оренди перебував в оренді у ГО «Федерація волейболу України», а після укладення між сторонами договору оренди, відповідач відвідав об'єкт оренди і виявив, що зазначені приміщення перебувають в оренді у іншої особи, а саме у ГО «Федерація волейболу України», про що повідомив позивачку, але приміщення так і не були звільненні.

Враховуючи неодноразову неявку відповідача в судові засідання, суд вважає, за можливе продовжити розгляд справи у відсутність сторони відповідача.

Суд, заслухавши пояснення представника позивача, розглянувши подані сторонами документи, повно і всебічно з'ясувавши всі фактичні обставини справи, на яких ґрунтується позов, об'єктивно оцінивши докази, які мають юридичне значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, вважає, що позов не підлягає задоволенню з наступних підстав.

Згідно [ст. 525 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843594/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843594) одностороння відмова від зобов'язання або одностороння зміна його умов не допускається, якщо інше не встановлено договором або законом.

Положеннями [ст. 526 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843595/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843595) передбачено, що зобов'язання повинні виконуватися належним чином відповідно до умов договору, вимог кодексу, актів законодавства, а при відсутності таких вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Відповідно до ч. 1 [ст. 759 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843838/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843838) за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

В силу [ст. 627 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843700/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843700) сторони є вільними в укладанні договору, виборі контрагента та визначені умов договору з урахуванням вимог цього [Кодексу](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1), інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Договір є обов'язковим для виконання сторонами ([ст. 629 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843702/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843702)).

Частиною 1 [ст. 638 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843712/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843712) визначено, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії (ч. 2 [ст. 640 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843714/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843714)).

За змістом [ст. 795 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843874/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843874) передання наймачеві будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту починається обчислення строку договору найму, якщо інше не встановлено договором.

Повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.

Як вбачається з матеріалів справи і це встановлено судом, що 17 січня 2016р. між сторонами було укладено договір. Згідно п.п. 1.1 договору, предметом цього договору є строкова передача в користування на оплатній основі, належного позивачці нежитлового приміщення, що представляє собою групу нежилих приміщень та складається з № 1 по № 7, загальною площею 93,9 кв.м., 1 поверх, що знаходиться за адресою: АДРЕСА\_2. Згідно п. 1.3. орендодавець стверджує, що даний об'єкт нерухомості нікому раніше не проданий, не закладений, у спорі і під арештом не перебуває, і претензій з боку третіх осіб до нього немає.

Відповідно до п. 2.1. (п. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.4, 2.1.6) орендодавець (позивачка) зобов'язується: передати орендареві (відповідачу) об'єкт нерухомості, зазначений у п. 1.1. договору, не пізніше 18 числа з моменту підписання договору зі складанням Акту прийому - передачі нежитлового приміщення (Додаток № 1 до договору), що підписується сторонами, додається до договору і є його невід'ємною частиною; надати об'єкт нерухомості в стані придатному для використання за призначенням відповідно до умов договору; передати у користування на строк дії договору телефонні номери, які пов'язані з об'єктом нерухомості, а також сприяти в тимчасовому переоформленні їх у порядку, встановленому чинним законодавством України; попередити орендаря до підписання договору про всі права третіх осіб на об'єкт нерухомості.

Згідно п. 3.1.3 договору, нарахування орендної плати починається з моменту фактичного використання об'єкта нерухомості відповідно до Акту прийому - передачі нежитлового приміщення (Додаток № 1 до договору), підписаного сторонами.

Строк дії даного договору встановлений з 18 січня 2016р. по 17 січня 2017р. (п. 4.1. договору).

Відповідно до п. 4.1.1, 4.1.2 договору моментом фактичного використання об'єкта нерухомості за даним договором є підписання сторонами Акту прийому - передачі нежитлового приміщення (Додаток № 1 до договору); моментом закінчення фактичного використання об'єкта нерухомості за даним договором є підписання сторонами Акту здачі нежитлового приміщення (Додаток № 2 до договору).

Звертаючись до суду з вказаним позовом сторона позивача просила суд стягнути з відповідача на свою користь 207096,72 грн. - заборгованість по орендній платі; 11297,24 грн. - компенсація витрат за спожиті комунальні послуги та витрат по оплаті послуг технічного обслуговування інженерного обладнання, при цьому в судовому засіданні представник позивачки визнала, що в порушення вимог договору між сторонами не було укладено Акту прийому - передачі нежитлового приміщення, як це визначено п. 2.1.1 договору. Протягом всього часу розгляду справи в суді стороною позивача не було надано суду належних і допустимих доказів, що не укладення цього Акту відбулося саме з вини сторони відповідача, як і не могла пояснити в судовому засіданні представник позивача, з якого часу починається відлік часу фактичного використання відповідачем об'єкту нерухомості.

До того ж, як встановлено судом і не оспорювалось стороною позивача, на час укладення між сторонами договору, був чинним інший договір оренди № 0105/15 від 01 травня 2015р., укладений між позивачкою, як ФОП та ГО «Федерація волейболу України», за яким об'єкт оренди є аналогічним з об'єктом договору, укладеного між сторонами.

Твердження, представника позивачки, що укладений між позивачкою, як ФОП та ГО «Федерація волейболу України» договір оренди припинив свою дію і відповідач мав можливість користуватись об'єктом оренди, судом оцінюються критично, оскільки спростовується матеріалами справи (а.с. 56, 57). При цьому суд не може погодитись з твердженнями сторони позивача, що позивач фактично користувався об'єктом оренди, оскільки ним були повернуті ключі від об'єкту оренди. Сам факт повернення ключів від нежитлових приміщень, не свідчить про факт їх використання за призначенням.

Оцінюючи належність, допустимість, достовірність кожного доказу окремо, а також достатність і взаємний зв'язок доказів у їх сукупності, суд приходить до висновку, що підписаний сторонами договір оренди, в силу положень ст. ст. [640](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843714/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843714), [795 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843874/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843874) не є укладеним, оскільки в установленому законом порядку між сторонами не відбулася передача об'єкту оренди, а тому вимоги позивачки про стягнення з відповідача на її користь 207096,72 грн. - заборгованість по орендній платі; 11297,24 грн. - компенсація витрат за спожиті комунальні послуги та витрат по оплаті послуг технічного обслуговування інженерного обладнання не підлягають задоволенню.

Відповідно до ч. 1 [ст. 612 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843684/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843684) боржник вважається таким, що прострочив, якщо він не приступив до виконання зобов'язання або не виконав його у строк, встановлений договором.

За змістом [ст. 625 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843697/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843697) боржник не звільняється від відповідальності за неможливість виконання ним грошового зобов'язання.

З урахуванням викладеного, суд приходить до висновку, що вимоги позивачки про стягнення з відповідача на свою користь, в порядку ч. 2 [ст. 625 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843697/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843697), 8698,06 грн. - інфляційні втрати; 418,51 грн. - 3,0 % річних не підлягають задоволенню, оскільки судом не встановлено порушення відповідачем зобов'язань за договором.

Керуючись ст. ст. [4](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_7396/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#7396), [5](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_7402/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#7402), [10](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_7442/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#7442), [12](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_7456/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#7456), [13](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_7467/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#7467), [17-19](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_7496/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#7496), [76-82](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_7922/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#7922), [89](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_8012/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#8012), [141](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_8349/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#8349), [258](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9287/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#9287), [259](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9297/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#9297), [263-266](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9337/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#9337), [268](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9402/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#9402), [352](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9857/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#9857), [354](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9905/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#9905), [355 ЦПК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_9912/ed_2018_07_03/pravo1/T04_1618.html?pravo=1#9912); ст. ст. [6](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_627815/ed_2009_05_27/pravo1/MU50K02U.html?pravo=1#627815), [8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_627839/ed_2009_05_27/pravo1/MU50K02U.html?pravo=1#627839); ст. ст. [15](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843046/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843046), [16](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843047/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843047), [525](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843594/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843594), [526](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843595/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843595), [530](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843599/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843599), [610 - 612](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843682/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843682), [625](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843697/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843697), [627](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843700/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843700), [629](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843702/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843702), [638](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843712/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843712), [640](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843714/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843714), [759](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843838/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843838), [795 ЦК України](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/an_843874/ed_2018_07_12/pravo1/T030435.html?pravo=1#843874), суд, -

**в и р і ш и в:**

Позов ОСОБА\_2 (РНОКПП НОМЕР\_1, зареєстрована за адресою6 АДРЕСА\_1) до ОСОБА\_3 (РНОКПП НОМЕР\_2, проживає за адресою: АДРЕСА\_3) про стягнення заборгованості по сплаті орендної плати; компенсації витрат за спожиті комунальні послуги; інфляційних втрат; трьох відсотків річних - залишити без задоволення.

Рішення суду може бути оскаржене до Апеляційного суду м. Києва через Шевченківський районний суд м. Києва шляхом подання апеляційної скарги протягом тридцяти днів з дня його проголошення.

Якщо в судовому засіданні було оголошено лише вступну та резолютивну частини судового рішення або у разі розгляду справи (вирішення питання) без повідомлення (виклику) учасників справи, зазначений строк обчислюється з дня складення повного судового рішення.

Рішення суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги всіма учасниками справи, якщо апеляційну скаргу не було подано.

У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

Повний текст рішення суду складено 18 вересня 2018р.

**Суддя:**