В Арбитражный суд Оренбургской области

От ответчика ООО «Х», находящийся по адресу: Оренбург, …….

Истец по делу: ООО «Н», оренбург, ……..

[Отзыв

на исковое заявление](http://mashenkof.ru/levoe_menyu/otziv_na_iskovoe_zayavlenie/chto_takoe_otziv__vozrazhenie__na_iskovoe_zayavlenie_/) образец по делу №…….

Ознакомившись с исковым заявлением истца о взыскании суммы задолженности по арендным платежам в размере 101 184 рублей; суммы договорной неустойки в размере 74 052 рублей; суммы уплаченной госпошлины в размере 14 257,08 рублей; расторжении договора аренды № (……); обязать ответчика освободить занимаемое помещение № (….) на этаже нежилого здания, находящегося по адресу: Уфа, (…..), считаю иск необоснованным по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 432 ГК РФ определено, что 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.

Согласно пункта 3 статьи 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.

Пунктом 1 статьи 609 ГК РФ установлено, что 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 пунктом 1 статьи 651 ГК, договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Пункт 2 ст. 434 ГК перечисляет возможности заключения договоров в письменной форме, допуская при этом использование и иных вариантов письменной формы, если только они с достоверностью подтверждают, что документ исходит от стороны по договору.

Таким образом, пункт 1 ст. 651 ГК указывает на то, что договор аренды здания или сооружения должен заключаться в письменной форме под страхом его недействительности. Из всех вариантов письменной формы договора, определенных в п. 2 ст. 434 ГК, к которому отсылает п. 1 ст. 651 ГК, допускается только один способ: составление одного документа, подписанного сторонами. Такой способ представляет собой фиксацию воли обеих сторон на едином бумажном носителе. К такой форме договора применяются также требования ст. 160 ГК о письменной форме сделки.

Исходя из изложенного, в предмет доказывания по настоящему делу входят следующие юридически значимые обстоятельства:

- факт заключения договора аренды;

- данные, позволяющие индивидуализировать предмет аренды;

- факт передачи предмета аренды арендатору;

- факт нарушения арендатором договорных обязательств;

- наличие прав на сдачу в аренду помещения арендодателем.

Бремя доказывания указанных юридически значимых обстоятельств, в силу статьи 65 АПК РФ, лежит на истце.

Между тем, как видно из представленного истцом Акта приема – передачи нежилого помещения от (……) 2012г., составленного между ООО «Н» в лице директора (Ф.И.О.) и ООО «Х» в лице директора Л.И.Г. следует, что истец передает, а ответчик принимает в срочное возмездное пользование (аренду) часть здания – часть нежилого помещения № …. этаж 6, арендуемая площадь помещения (….) кв.м. Ежемесячная арендная плата за пользование помещением является договорной и установлена в размере (……) рублей за 1 кв.м., в т.ч. НДС, а всего (…..) рублей в месяц за всю предоставленную площадь. Т.е. в данном документе, в нарушение п.3 ст. 607 ГК не указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче ООО «Х» в качестве объекта аренды. Не указан даже адрес здания, в котором находится часть переданного в аренду нежилого помещения. Какие – либо документы, содержащие индивидуализирующие признаки переданного помещения, истцом не представлены.

Кроме этого, истцом не предоставлен договор аренды, заключенный в письменной форме. Как подтверждает сам истец в исковом заявлении, договор аренды № 04/12 сторонами в письменной форме не заключался.

Довод в обоснование иска о том, что по извещению № (….) от 2012 ответчик направил истцу заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды помещения № (….) площадью (….) кв.м. на 6 этаже расположенного в нежилом здании, находящемся по адресу: Уфа, ул. (……) (лот № 2), сроком на 11 месяцев, на условиях указанных в извещении, аукционной документации и проекте договора – и тем самым направил Оферту, а истец её акцептировал, несостоятелен.

Истец подтверждает в иске, что аукцион на право заключение договора аренды признан несостоявшимся. Более того, согласно пункта 1 статьи 447 ГК РФ, договор заключается только лицом, выигравшим торги. ООО «Х» торги на право заключения договора аренды не выигрывало, следовательно, с ответчиком договор аренды не заключался.

Кроме этого, согласно пункта 1 статьи 435 ГК РФ, офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.

Оферта должна содержать существенные условия договора.

Однако, в письме № 1 от 2012 года от ООО «Х» Истцу адресуется просьба «выделить помещение площадью (…..) кв.м. под офис. Оплату гарантируем согласно договора». В данном документе нет индивидуализирующих данных, позволяющих определить предмет аренды, не указан адрес здания, в котором расположено помещение площадью (….) кв.м. «под офис». Существенные условия договора аренды нежилого помещения отсутствуют.

В связи с этим, доводы истца о том, что договор аренды был заключен на аукционе посредством акцептирования заявки ответчика, несостоятельны и основаны на неверном толковании закона.

Таким образом, можно констатировать, что истец не доказал факт заключения договора аренды и факт передачи ответчику конкретного нежилого помещения. При таких обстоятельствах, требования, основанные истцом на условиях незаключенного договора, удовлетворены быть не могут. Указанное в иске помещение № (….) на 6 этаже нежилого здания, находящегося по адресу: Уфа, ул. (…..) ООО «Х» не занимает.

На основании изложенного,

Прошу суд:

В удовлетворении исковых требований ООО «Н» к ООО «Х» о взыскании суммы задолженности по арендным платежам в размере 101 184 рублей; суммы договорной неустойки в размере 74 052 рублей; суммы уплаченной госпошлины в размере 14 257,08 рублей; расторжении договора аренды № (…..); обязать ответчика освободить занимаемое помещение № (….) на 6 этаже нежилого здания, находящегося по адресу: Уфа, ул. (……) – отказать в полном объеме за необоснованностью.

Директор

ООО «Х» Т.Р.А.

**По вопросам составления исковых заявлений, договоров, дополнительных соглашений, других документов рекомендуем, обратится к нашим юристам по**

**тел. 8 (919) 722-05-32**

**Юридическое обслуживание организаций и физических лиц –**[**www.mashenkof.ru**](http://www.mashenkof.ru/)