

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-129/2020

64RS0043-01-2019-005798-20

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

17 февраля 2020 года город Саратов

Волжский районный суд города Саратова в составе:

председательствующего судьи Даниленко А.А.

при секретаре Белоштановой О.А.,

с участием представителя истца, представителя ответчика, представителей третьих лиц,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Бахтина ФИО9 к Гаврилину ФИО10 о возмещении ущерба,

установил:

Истец обратился в суд с иском к ответчику, в обосновании которого указал, что ДД.ММ.ГГГГ. между истцом и ответчиком заключен договор №, аренды офисного помещения, расположенного по адресу: <адрес>, общей площадью № кв.м. Указывает, что ДД.ММ.ГГГГ. произошел залив помещения и как следствие обвал потолочных плит на технику, в результате чего был причинен ущерб имуществу истца. Истцом проведено досудебное исследование по определению размера ущерба, согласно которому работоспособность всего залитого компьютерного оборудования, за исключением Кулер иные данные, восстановлению не подлежит. Стоимость повреждённого компьютерного оборудования, не подлежащего ремонту составляет 36 219 руб. 03 коп. Стоимость исследования составила 3600 руб. Кроме того, силами истца в арендуемом помещении был произведен ремонт с

целью устранения дефектов офисного помещения причинённых заливом, на сумму 8 621 руб. 20 коп. и выплатой за указанные работы зарплаты работникам ИП ФИО4 за три дня в размере 9 692 руб. 60 коп. Истцом проведено досудебное исследование по определению причин залива помещения стоимостью 5000 руб. Причиной залива помещения явилась разгерметизация коммуникаций водоснабжения (внутреннего противопожарного водопровода). Просит суд взыскать в свою пользу ущерб в замеры 63 132 руб. 83 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 2093 руб. 98 коп.

Представитель истца в судебном заседании поддержала исковые требования, по основаниям, изложенным в иске, просила удовлетворить. Указала, что в силу договора аренды арендодатель несет ответственность за причиненный истцу ущерб.

Представитель ответчика в судебном заседании иск не признал, просил отказать в его удовлетворении. Указал, что надлежащим ответчиком полагает является новый собственник помещения.

Представители третьих лиц ФИО7 и АО «Облкоммунэнерго», в судебном заседании просили принять решение на усмотрение суда. Представитель АО «Облкоммунэнерго», указала, что на собственнике лежит бремя содержания своего имущества.

Истец, ответчик, иные третьи лица в судебное заседание не явились, извещены судом надлежащим образом, суд определил рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав участников процесса, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

В силу ст.11 ГК РФ, ст.3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Исходя из положений п.п. 1, 2 ст. 1064 ГК РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда. Законом или

договором может быть установлена обязанность причинителя вреда выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда.

Из положений данной нормы права следует, что гражданско-правовая ответственность за причинение вреда наступает при наличии следующих условий: противоправности поведения причинителя вреда; наступления вреда; наличия причинно-следственной связи между противоправным поведением и наступившим вредом; вины причинителя вреда.

В соответствии со ст. 1082 ГК РФ удовлетворяя требование о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (предоставить вещь того же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или возместить причиненные убытки (п. 2 ст. 15).

Согласно п.п. 1, 2 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 неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Из п. 3 ст. 393 ГК РФ следует, что если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было, - в день предъявления иска. Исходя из обстоятельств, суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие в день вынесения решения.

Из материалов дела следует и судом установлено, что между ИП ФИО2 и ИП ФИО8 заключен договор аренды № от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно условиям договора (п. 1.1) арендодатель передает арендатору во временное пользование под офис нежилое помещение Литер А1, общей площадью 42,2 кв.м., расположенное на втором надземном этаже в здании по адресу: <адрес>.

В последующем, соглашением от ДД.ММ.ГГГГ. произведена замена стороны арендатора – на индивидуального предпринимателя ФИО4

Установлено, что ИП ФИО2 утратил статус индивидуального предпринимателя. Изложенное подтверждается общедоступными сведениями сайта ФНС России.

В соответствии с п.3.1.2. договора аренды арендодатель обязан производить капитальный ремонт объекта, мест общего пользования и инженерных коммуникаций (в том числе системы отопления, водоснабжения, канализации, электропроводки).

Согласно п.3.1.3 арендодатель обязан в разумные сроки устранять за свой счет и своими силами последствия аварий и повреждений, произошедших не по вине арендатора.

Согласно пункту 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии с частью 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Согласно пункту 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Согласно ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора. Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества. Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Согласно ст.616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок. Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору: произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответственного уменьшения арендной платы; потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом

или договором аренды.

Актом залива нежилого помещения от 08.12.2018г. установлено, что 08.12.2018г. произошел залив нежилого помещения в результате прорыва стояки внутреннего пожарного водопровода, опускающегося по внутренней стене с 5 этажа здания, нежилому помещению в результате залива нанесены следующие повреждения: В части помещения (ближе ко входу) было обнаружено, что с потолка течет вода, часть потолочных плит разбухла и упала на технику, повалив на пол монитор. Остальные плиты на указанной территории тоже намочены, на плитах пятна и отверстия «проеденные» накапливающейся водой. Обои справа и слева от входа имеют следы намокания. На полу вода.

Согласно экспертного исследования № АНЭО «Судебная экспертиза «СУДЭКС» от ДД.ММ.ГГГГ. причиной залива нежилого помещения Литер А1, общей площадью 42,2 кв.м., расположенного по адресу <адрес>, произошедшего ДД.ММ.ГГГГ. явилась разгерметизация коммуникаций водоснабжения, расположенных на этажах здания над указанным жилым помещением.

ДД.ММ.ГГГГ. истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием о возмещении ущерба, причиненного заливом.

В ответ на претензию ответчик сообщил, что не является виновником залива нежилого помещения, а также что прекратил статус индивидуального предпринимателя.

Согласно сведениям из ЕГРН с 21.09.2017г. собственником нежилого помещения Литер А1, общей площадью 42,2 кв.м., расположенного по адресу <адрес> является ФИОЗ на основании договора дарения.

В соответствии со ст.608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Согласно ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником,

права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В силу ст.210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

При этом независимо от того, ставился ли вопрос о переоформлении договора аренды, прежний собственник утрачивает, а новый приобретает право на получение доходов от сдачи имущества в аренду. Данное право возникает с момента государственной регистрации права собственности нового собственника имущества.

Согласно части 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

В соответствии с ч. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В период действия договора аренды произошла перемена собственника арендованного имущества, и в силу закона новый собственник стал арендодателем. Срок действия данного договора аренды в настоящее время не истек. Доказательств обратного суде не представлено.

Таким образом, учитывая требования ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации у ФИОЗ (сына ФИО2) возникли права и обязанности арендодателя по данному договору аренды.

Переход права собственности (а также хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (п. 1 ст. 617 ГК РФ). Такое правило обеспечивает стабильность правового положения арендатора, который может рассчитывать на использование арендованного имущества на прежних условиях на протяжении оговоренного срока независимо от того, сменился арендодатель или нет. Переход права собственности на арендуемое имущество влечет перемену стороны в договоре аренды независимо от внесения таких изменений в договор и их государственной регистрации, если она требуется. Договор аренды при этом своей юридической силы не теряет.

Анализ правовых норм, позволяет прийти к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований к данному ответчику.

В соответствии со ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. 67 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Исходя из смысла ч. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации, во всех случаях, когда в том или ином суде разрешается спор и есть стороны, они должны быть процессуально равны, иметь равные права и возможности отстаивать свои интересы.

Это конституционное положение и требование норм международного права содержится и в ст. 12 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации, согласно которой правосудие по гражданским делам осуществляется на основе

состязательности и равноправия сторон.

Анализ указанных норм позволяет сделать вывод о том, что суд в процессе состязательности не является инициатором и лишь разрешает предусмотренные законом вопросы, которые ставят перед ним участники судопроизводства, которые в рамках своих процессуальных прав обосновывают и доказывают свою позицию в конкретном деле.

Законом на суд не возлагается обязанность по собиранию доказательств и по доказыванию действительных обстоятельств дела, так как возложение такой обязанности приведёт к тому, что он будет вынужден действовать в интересах какой-либо из сторон.

Оценив представленные доказательства с позиции ст. 67 ГПК РФ суд установил, что в нарушение ст. 56 ГПК РФ суду не представлено допустимых и бесспорных доказательств, при наличии которых суд мог бы прийти к выводу об удовлетворении заявленных истцом требований.

Руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ суд

решил:

В иске индивидуальному предпринимателю Бахтину ФИО11 к Гаврилину ФИО12 о возмещении ущерба – отказать.

Решение может быть обжаловано в Саратовский областной суд через Волжский районный суд города Саратова в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Судья А.А. Даниленко