

В _____

[наименование арбитражного суда]

Ответчик: _____

[наименование организации/ Ф. И. О.,

индивидуального предпринимателя - арендатора]

адрес

местонахождения: _____

Истец: : _____

[наименование организации, предприятия, учреждения,

Ф. И. О. индивидуального предпринимателя (арендодателя)]

адрес местонахождения: _____

Отзыв на апелляционную (кассационную, надзорную...) жалобу на решение арбитражного суда по делу о взыскании задолженности по договору аренды

Решением арбитражного суда [наименование суда] от [число, месяц, год] по делу N [значение] о взыскании задолженности по договору аренды нежилого помещения, расположенного по адресу: [вписать нужное], общей площадью [значение] кв. м. в удовлетворении исковых требований Истцу отказано.

Истец с указанным выше решением не согласился и направил апелляционную жалобу на решение арбитражного суда [наименование суда] от [число, месяц, год] в суд апелляционной инстанции. В обоснование апелляционной жалобы Истец ссылается на несоответствие выводов суда обстоятельствам дела, неправильное истолкование закона.

С доводами Истца, изложенными в апелляционной (кассационной, надзорной...) жалобе, Ответчик не согласен, поскольку считает, что при вынесении решения суд на основании представленных материалов как со стороны Истца, так и со стороны Ответчика, полностью выяснил обстоятельства, имеющие значение для дела, а также применил закон, подлежащий применению по данному делу. Ответчик считает, что оснований для отмены решения арбитражного суда [наименование суда] от [число, месяц, год] по делу N [значение] не имеется, по следующим мотивам.

Между Истцом (Арендодателем) и Ответчиком (Арендатором) был подписан договор аренды за N [значение] от [число, месяц, год] для использования в целях [вписать нужное], срок которого установлен с [число, месяц, год] до [число, месяц, год]. По окончании которого Арендатор обязался возвратить арендуемое помещение по акту приема-передачи. По акту приема-передачи от [число, месяц, год] вышеуказанное помещение передано Арендатору.

Ссылаясь на то, что Ответчик обязательство по внесению арендной платы по договору аренды N [значение] от [число, месяц, год] не исполнял, в результате чего образовалась задолженность по арендной плате за период с [число, месяц, год] по [число, месяц, год] в сумме [значение] рублей, Истец обратился в арбитражный суд с иском.

Довод апелляционной жалобы о том, что договор аренды N [значение] от [число, месяц, год] является заключенным, считаем несостоятельным, поскольку в соответствии со ст. 608 Гражданского кодекса РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику или лицам, уполномоченным законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу абз. 2 п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Право собственности Истца на переданное Ответчику по договору аренды N [значение] от [число, месяц, год] нежилое помещение площадью [значение] кв. м, расположенное по адресу: [вписать нужное], было зарегистрировано в установленном законом порядке [число, месяц, год], что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии [значение].

Кроме того, из указанного свидетельства о государственной регистрации права следует, что спорное помещение введено в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию [значение] от [число, месяц, год], что значительно позже подписанного договора аренды от [число, месяц, год].

При таких обстоятельствах, учитывая, что на момент заключения договора аренды N [значение] от [число, месяц, год] Истец не являлся собственником спорного помещения, а, следовательно, исходя из положений ст. 608 Гражданского кодекса РФ был не вправе передавать его в аренду, тем более, что спорное нежилое помещение как объект недвижимости в период заключения договора аренды не существовало, так как не было введено в эксплуатацию, следовательно, договор ничтожен в силу ст. 168 Гражданского кодекса РФ.

В этой связи требования Истца о взыскании с Ответчика задолженности по договору аренды N [значение] от [число, месяц, год] являются необоснованными, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения, то есть, у Ответчика обязанности по внесению арендной платы по недействительному (ничтожному) договору аренды не возникла.

Судом сделан обоснованный вывод об отсутствии у Истца правовых оснований требовать взыскания задолженности по недействительному договору аренды и принято правомерное решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

При таких обстоятельствах решение и постановление суда первой инстанции является законным и обоснованным, принятым по полно и всесторонне исследованным обстоятельствам дела с правильным применением норм материального и процессуального права.

На основании вышеизложенного и руководствуясь п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 167, ст.ст. 168, 608 Гражданского кодекса РФ ст.ст. 262, 269 Арбитражного процессуального кодекса РФ, прошу суд:

Оставить решение арбитражного суда первой инстанции без изменения, а апелляционную (кассационную, надзорную...) жалобу - без удовлетворения.

Приложение:

1. Уведомление о вручении, подтверждающее направление Истцу копии отзыва на апелляционную (кассационную, надзорную...) жалобу.
2. Документы, подтверждающие возражения относительно жалобы.
3. Копия доверенности представителя.

[число, месяц, год]

[должность лица, подписавшего исковое заявление] [подпись] [инициалы, фамилия]

М. П.