



РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

г.Алматы

«03» мая 2016 года

Специализированный межрайонный экономический суд города Алматы под председательством судьи Куанышбайқызы С., при секретаре судебного заседания Ауельбековой А., с участием представителей истца Кривцовой Е.Н. и Шыныбаева М., действующего на основании доверенности, представителя ТОО «ABS Almaty Business School» Джаниязовой А., действующей на основании доверенности рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело

по иску ИП «Кривцовой Е.Н.» к ТОО «ABS Almaty Business School» о взыскании суммы задолженности и

по встречному иску ТОО «ABS Almaty Business School» к ИП «Кривцовой Е.Н.» о признании договора недействительным,

УСТАНОВИЛ:

Истец ИП «Кривцова Е.Н.» обратился в суд с иском к ТОО «ABS Almaty Business School» о взыскании суммы задолженности, мотивируя свои требования тем, что между сторонами 16 января 2015 года был заключен Договор аренды квартиры. В соответствии с условиями договора ИП «Кривцова Е.Н.» (Арендодатель) сдает в аренду ТОО «ABS Almaty Business School» (Арендатору), принадлежащую ей на праве собственности квартиру, находящуюся по адресу: г.Алматы, мкр.5, дом 17А, кв.22. ТОО «ABS Almaty Business School» (Арендатор) обязалось оплачивать ИП «Кривцовой Е.Н.» (Арендатору) ежемесячно стоимость аренды в размере 125 000 тенге в сроки установленные договором. Однако ТОО «ABS Almaty Business School» взятые на себя обязательства по договору не исполнило, в связи с чем у него образовалась задолженность. Просит взыскать с ответчика в пользу истца сумму задолженности в размере 1 437 500 (один миллион четыреста тридцать семь тысяч пятьсот) тенге и государственную пошлину в размере 43 125 (сорок три тысячи сто двадцать пять) тенге.

В свою очередь ТОО «ABS Almaty Business School» обратилось в суд со встречным иском к ИП «Кривцовой Е.Н.» о признании договора недействительным, мотивируя свои требования тем, что сторонами акты выполненных работ (оказанных услуг) не подписывались, по акту приема передачи квартиру ИП «Кривцова Е.» не передавала. Учитывая доверительные отношения с учредителем Хан Е.А., ИП «Кривцова Е.Н.»

предложила заключить формальный договор аренды квартиры, расположенный по адресу: г.Алматы, мкр. 5, дом 17А, кв.22, принадлежащей ей на праве собственности и использовать адрес квартиры в качестве юридического адреса компании. Просит суд признать договор аренды квартиры от 16 января 2015 года недействительным.

В судебном заседании представители ИП «Кривцовой Е.Н.» Кривцова Е.Н. и Шыныбаев М. поддержали заявленные иски в полном объеме и просили суд их удовлетворить, приведя доводы искового заявления. Встречный иск не признали и просили отказать в его удовлетворении, приведя доводы возражения на встречное исковое заявление.

В судебном заседании представители ТОО «ABS Almaty Business School» Джаниязова А. не признала иски в полном объеме и просила отказать в его удовлетворении, приведя доводы отзыва к иску. Встречный иск поддержала в полном объеме и просила удовлетворить его, приведя доводы встречного иска.

Исследовав материалы и обстоятельства дела, оценив представленные доказательства, заслушав пояснения сторон, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что 16 января 2015г. между ИП «Кривцовой Е.Н.» и ТОО «ABS Almaty Business School» заключен Договор аренды помещения (далее – договор).

В соответствии с п.1 договора Арендодатель ИП «Кривцова Е.Н.» сдал Арендатору ТОО «ABS Almaty Business School» квартиру, находящуюся по адресу: г.Алматы, мкр. 5, дом 17А, кв.22.

Согласно п.6 арендатор принимает объект аренды не для проживания, для использования под офис.

Согласно п.3 договора стороны определили срок аренды 12 месяцев, 16.01.2015 г. по 31.12.2015 г., с оплатой по 125 000 (сто двадцать пять тысяч) тенге в месяц.

В соответствии с п.4 договора сумма арендной платы оплачивается 5 числа текущего месяца, не позднее 10 числа текущего месяца.

Согласно ст.540 Гражданского кодекса Республики Казахстан по договору имущественного найма (аренды) наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество за плату во временное владение и пользование.

Между тем, стороны не подписали акт приема передачи имущества, а также ежемесячные акты выполненных работ (оказанных услуг), подтверждающие оказание услуг. Таким образом, фактический Арендодатель не передал, а арендатор не принял во временное владение и пользование квартиру под офис.

В соответствии с п.1 ст.160 ГК недействительна мнимая сделка, совершенная лишь для вида, без намерения вызвать юридические последствия.

Суд находит указанную сделку мнимой, поскольку с момента заключения она сторонами не исполнена и не было намерения ее исполнить, так как нет никаких на это доказательств. Стороны не оспаривали тот факт, что ТОО «ABS Almaty Business School» использовало указанный адрес для юридического адреса Компании.

Фактические обстоятельства дела свидетельствуют о том, что договор аренды был подписан сторонами лишь для вида, без намерения вызвать юридические последствия, поскольку стороны не совершали те действия, которые входят в его содержание. В частности, как выяснилось в судебно-исследовательском заседании, имущество не было передано ответчику.

В судебно-исследовательском заседании Сергеева А.С., допрошенная в качестве свидетеля, пояснила, что фактический адрес ТОО «ABS Almaty Business School» находился по адресу: г. Алматы, ул. Желтоқсан 175.

Кроме того, ТОО «ABS Almaty Business School» предоставило заключенные договоры аренды с другими Арендодателями, что подтверждают доводы ТОО «ABS Almaty Business School» о том, что договор был заключен для вида без намерения вызвать юридические последствия. В судебно-исследовательском заседании были исследованы 1) договор аренды с ТОО «BAU SHATYR GROUP» № 128-М/15 от 19.01.2015г. адрес фактического местонахождения ТОО «ABS Almaty Business School»: г. Алматы, пр. Сейфуллина, д. 458/460/95, 2) договор субаренды с ТОО «Комплекторским бюро «Тарант» № КБТ/1/1-2015/26 от 06.08.2015г. находящиеся в нежилом помещении БЦ «Concord» и 3) договор аренды нежилого помещения с АО «РТРК Казахстан» № ДФ-11-5 от 24.11.2015г.

расположенного по адресу: г. Алматы, ул. Желтоқсан 175. Оплата за пользование имуществом по указанным договорам осуществлялась ежемесячно на основании актов выполненных работ, имеющихся в материалах дела.

Учитывая вышеизложенные, суд приходит к мнению, что в действительности договор аренды был подписан лишь для вида, без намерения вызвать юридические последствия. Фактом, подтверждающим мнимый характер сделки, служит то, что не совершение сторонами тех действий, которые входят в ее содержание. То есть, в данном случае является то обстоятельство, что сторонами фактически не осуществлялся прием - передача имущества. Учитывая то обстоятельство, что акт приема - передача не представлял суду ни одной из сторон, суд приходит к мнению, что акт приема - передача не был подписан сторонами.

Кроме того, стороны не представили акты выполненных работ по договору аренды квартиры ИП Кривцовой Е., подтверждающий аренду имущества.

При таких обстоятельствах, суд считает требование ИП Кривцовой Е. о взыскании сумм задолженности по арендной плате необоснованными и не подлежащими удовлетворению, а встречные иски о взыскании ТОО «ABS Almaty Business School» о признании договора недействительным обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Согласно ст.113 Гражданского кодекса Республики Казахстан стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает возмещение другой стороне понесенных ею расходов по оплате помощи представителя, участвовавшего в процессе, в размере фактически понесенных стороной затрат. По денежным требованиям эти расходы не должны превышать десяти процентов от удовлетворенной части иска.

С ИП «Кривцова Е.Н.» в пользу TOO «ABS Almaty Business School» подлежит взыскать расходы по оплате услуг представителя в размере 90 000 тенге.

В соответствии с требованием п.1 статьи 109 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан с ИП «Кривцова Е.Н.» в пользу TOO «ABS Almaty Business School» надлежит взыскать государственную пошлину в сумме 1060 (одна тысяча шестьдесят) тенге.

### Р Е Ш Е Н И Е :

В удовлетворении иска ИП «Кривцова Е.Н.» к TOO «ABS Almaty Business School» взыскания суммы задолженности – отказать.

Встречный иск TOO «ABS Almaty Business School» к ИП «Кривцовой Е.Н.» о признании договора недействительным - удовлетворить.

Признать договор аренды квартиры от 16.01.2015 года недействительным.

Взыскать с ИП «Кривцовой Е.Н.» в пользу TOO «ABS Almaty Business School» расходы по оплате услуг представителя в размере 90 000 (девяносто тысяч) тенге и государственную пошлину в размере 1060 (одна тысяча шестьдесят) тенге.

Решение может быть обжаловано и (или) опротестовано в апелляционную судейскую коллегия по гражданским и административным делам Алматинского городского суда через специализированный межрайонный экономический суд г. Алматы в течение одного месяца со дня вынесения решения в окончательной форме, а лицами, не участвовавшими в судебном разбирательстве, со дня направления им копии решения.

КӨШІМЕСІ ДАРЫС  
КОПИЯ ВЕРНА  
СУДЬЯ ҚУАНЫШБАЙҚЫЗЫ С.

Судья



Куанышбайқызы С

