

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва****Дело № А40-197821/15-155-1434****18 марта 2016г.**

Резолютивная часть объявлена 11 февраля 2016г.

Дата изготовления решения в полном объеме 18 марта 2016г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председательствующего судьи Кухаренко Ю.Н.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Фарзадян Д.Г.

рассмотрев в судебном заседании

дело по иску ООО «Дизайн.Оригинал.Материалс.» (ООО «Д.О.М.» (ОГРН 1037700027530, ИНН 7705414229, КПП 772001001)

к Департаменту городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031647, КПП 770301001)

о признании незаконным расторжение договора аренды нежилого помещения от 09.09.03 г.

при участии:

от истца – Гуменский А.В. (дов. от 15.10.2015 г., паспорт), Шленков А,Г. (ген. директор, паспорт)**от ответчика** – Соболев Л.Я. (дов. от 30.12.14 г., паспорт)**третье лицо:** не явился, извещен**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Дизайн.Оригинал.Материалс.» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Департаменту городского имущества о признании незаконным одностороннее расторжение договора аренды от 09 сентября 2003 года № 04-674/03 нежилого помещения общей площадью 493,9 кв.м. по адресу: г. Москва, пос. Акулово, д.24, заключенного между Департаментом городского имущества Москвы и ООО «Д.О.М.», произведенное уведомлением о расторжении договора аренды от 04.08.2015 г.

Представитель истца требования по иску поддержал.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения иска, представил письменные возражения.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, извещено надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в связи с чем, спор подлежит рассмотрению по существу в отсутствие третьего лица в порядке ст. 156 АПК РФ.

Истец в обоснование заявленных требований пояснил, что 09.09.2003 г. между сторонами был заключен договор на аренду нежилого помещения. 04 августа 2015 г. ответчиком в адрес истца было направлено уведомление о расторжении указанного договора, однако истец считает требования арендодателя незаконными и не подлежащими исполнению.

Ответчик считает исковые требования необоснованными, поскольку отказ от договора аренды был принят Департаментом в соответствии с нормами действующего законодательства.

Исследовав имеющиеся в деле документы, оценив представленные доказательства, заслушав представителей истца и ответчика, суд приходит к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между Департаментом имущества г. Москвы (арендодатель) и ООО «Дизайн.Оригинал.Материалс» (арендатор) был заключен Договор на аренду нежилого помещения, находящегося в собственности Москвы, согласно которому, арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилой объект общей площадью 496,9 кв.м., расположенный на 1-м этаже по адресу: г. Москва, поселок Акулово, д.24.

Согласно п.1.3. Договора, объект передается в аренду для использования в целях бытовое обслуживание и торговую деятельность.

В соответствии с п.2.1. Договора, срок действия договора аренды устанавливается с 15 февраля 2003 г. по 15 февраля 2006 г.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

01 сентября 2005 г. между сторонами договора было заключено дополнительное соглашение к договору аренды № 04-674/03 от 09 сентября 2003 г. которое зарегистрировано в УФРС 03.10.2005 г.

04 августа 2015 г. ответчик направил в адрес истца уведомление № ДГИ-И-35507/15, которым считает договор расторгнутым с момента направления уведомления с требованием освободить занимаемое помещение не позднее 14 дней с момента прекращения договора аренды в соответствии с п.8.2, 3.3. Договора и п.1 ст. 450, п.п.1,2 ст. 450.1 ГК РФ.

Как считает истец, в договоре аренды № 04-674/03 от 09.09.2003 года между ответчиком и Департаментом не предусмотрено, что несогласованная перепланировка, которая истцом не проводилась и выявленная при передаче помещения обществу в 2003 году, что установлено решением Арбитражного суда г. Москвы от 22 декабря 2010 года по делу №А40-53398/10-23-444, вступившим в законную силу, является существенным нарушением договорных обязательства. В связи с чем, обстоятельства, изложенные в оспариваемом уведомлении, по мнению истца, не соответствуют действительным обстоятельствам дела. Также истец неоднократно обращался к Департаменту с просьбой согласовать перепланировку, однако получил отказ, который решением Арбитражного суда от 30.09.2011 г. по делу А40-45924/11-121-335, вступившим в законную силу, признан незаконным.

Кроме того, истец указал, что указанным решением суда установлено, что согласно действующему договору аренды цель его назначения – торговая деятельность и бытовое обслуживание, которые выполняются ООО «Д.О.М.» в соответствии с полученными согласованиями.

Истец считает основания для расторжения ответчиком в одностороннем порядке договора аренды от 09.09.2003 г. №04-674/03 необоснованными, а порядок его расторжения противоречащим требованиям закона.

В силу пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Гражданского кодекса Российской Федерации, другими законами или договором.

На основании пункта 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное Гражданского кодекса Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено Гражданского кодекса Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

Согласно п.2.1. Договора, срок действия договора установлен с 15 февраля 2003 г. по 15 февраля 2006 г.

Дополнительным соглашением стороны изменили срок окончания договора аренды на 14.02.2016 г., а также п.1.3. в части назначения использования помещения на «бытовое обслуживание».

Пунктом 8.2. Договора аренды стороны изложили в редакции следующего содержания: настоящий договор может быть досрочно расторгнут арендодателем в одностороннем порядке, когда арендатор: не вносит арендную плату более 2-х сроков оплаты подряд, либо в результате оплаты арендатором платы не в полном объеме в течение нескольких периодов подряд или с перерывами образовалась суммарная задолженность превышающая размер арендной платы за два срока оплаты по ставкам на момент подачи иска, уклоняется от подписания в установленный срок нового расчета арендной платы к договору аренды, без согласия сдает помещение в субаренду, либо предоставляет его в безвозмездное пользование, не выполняет полностью или частично условия, изложенные в распорядительном документе о предоставлении помещения в аренду, произвел переоборудование или перепланировку помещения либо его части без разрешения, в течение одного года с даты заключения договора аренды не получил за свой счет разрешение на имеющуюся перепланировку, уклоняется от регистрации договора и дополнительных соглашений.

Договор аренды и дополнительное соглашение прошли государственную регистрацию, о чем в Едином государственном реестре прав сделаны записи от 03.10.2005 г. № 77-77-03/040/2005-934 и от 23.04.2008 №77-77-03/028/2006-578.

Согласно п.8. Дополнительного соглашения, об одностороннем расторжении договора по предусмотренном в данном пункте основаниям арендодатель уведомляет арендатора и балансодержателя заказным отправлением или вручением под расписку. При этом договор считается расторгнутым с момента, указанного в уведомлении, но не ранее, чем через месяц с момента отправки или вручения уведомления.

В силу положений статей 606 и 614 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Обязанностью арендатора является своевременное внесение арендной платы за предоставленное в пользование имущество.

Пунктом 2 ст. 621 ГК РФ предусмотрено, что 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).

Согласно п. 1 ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков (п. 3 ст. 615 ГК РФ).

В соответствии с ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Дополнительным соглашением от 01.09.2005 срок аренды был установлен до 14.02.2016 г., цель пользование – бытовое обслуживание.

В соответствии с полученным обращением граждан о нецелевом использовании помещений арендатором, департаментом был произведен осмотр помещений.

В результате проведенного 23.06.2015 г. осмотра нежилого помещения, занимаемого арендатором ООО «Дизайн.Оригинал.Материалс.» установлено, что арендатор использует данное помещение не по целевому назначению, а именно помещения используются под магазин (продукты питания), салон красоты и сауну, кроме того имеется перепланировка помещений.

В соответствии с п.5.5.5. договора аренды от 09.09.2003 № 04-00674/03, арендатор обязан использовать арендуемое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в 1.3. договора аренды.

Таким образом, отказа от договора аренды от 09.09.2003 № 04-00674/03 был принят Департаментом в соответствии с нормами действующего законодательства.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения иска у суда не имеется. У истца отсутствует нарушенное право, в защиту которого предъявлен иск.

Расходы по госпошлине подлежат отнесению на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст. ст. 12, 309, 310, 450, 452, 606-614 ГК РФ, ст. ст. 101,106, 110, 132,156, 168,170, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Ю.Н. Кухаренко