



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [9aas.info@arbitr.ru](mailto:9aas.info@arbitr.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**№ 09АП-26975/2016-ГК**

город Москва  
30 августа 2016 года

Дело № А40-197821/15

Резолютивная часть постановления объявлена 23 августа 2016 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 30 августа 2016 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Панкратовой Н.И.,  
судей Сумароковой Т.Я., Веклича Б.С.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Тарновским Е.Ю.  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
ООО "Дизайн.Оригинал.Материалс."  
на решение Арбитражного суда города Москвы от 18 марта 2016 года  
по делу № А40-197821/2015, принятое судьей Кухаренко Ю.Н.,  
по иску ООО "Дизайн.Оригинал.Материалс." (ОГРН 1037700027530)  
к Департаменту городского имущества города Москва (ОГРН 1037739510423)  
о признании незаконным расторжение Договора аренды нежилого помещения,  
третье лицо: ГУП г. Москвы ДЕЗ района " Восточный",

при участии в судебном заседании представителей:  
от истца: Гуменский А.В. по доверенности от 01.02.2016,  
Шленков А.Г. по протоколу № 6 от 01.06.2016;  
от ответчика: не явился, извещен;  
от третьего лица: не явился, извещен;

**У С Т А Н О В И Л:**

Общество с ограниченной ответственностью «Дизайн.Оригинал.Материалс.» (далее-истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее- ответчик) 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 августа 2015 года.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 марта 2016 года по делу №А40-197821/2015 требования истца оставлены без удовлетворения.

При этом, суд первой инстанции исходил из того, что истец нарушил существенные условия Договора аренды, что правомерно привело к расторжению Договора аренды.

Не согласившись с вынесенным по делу решением, истец обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд, с апелляционной жалобой, в которой просит обжалуемое решение отменить и принять по делу новый судебный акт.

В обоснование своей жалобы ссылается на неправильное применение судом первой инстанции норм процессуального и материального права. Указывает на то, что Договором

аренды не предусмотрен односторонний отказ от Договора в связи с нецелевым использованием арендуемого помещения.

Представитель истца в судебном заседании поддержал доводы своей апелляционной жалобы по изложенным в ней основаниям, просил решение суда отменить и принять новый судебный акт.

В судебное заседание апелляционной инстанции ответчик и третье лицо не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом. Дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их отсутствие.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены в порядке статей 266, 268, 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителя истца, апелляционный суд считает, что решение следует отменить, иск удовлетворить, исходя из следующего.

Как усматривается из материалов дела, между Департаментом имущества г. Москвы (арендодатель) и ООО «Дизайн.Оригинал.Материалс» (арендатор) был заключен Договор от 09 сентября 2003 года № 04-674/03 на аренду нежилого помещения, находящегося в собственности Москвы (далее- Договор), 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 пункту 1.3. Договора, объект передается в аренду для использования в целях бытового обслуживания и торговую деятельность.

Согласно пункту 2.1. Договора, срок действия договора аренды устанавливается с 15 февраля 2003 года по 15 февраля 2006 года.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

01 сентября 2005 года между сторонами договора было заключено Дополнительное соглашение к Договору аренды № 04-674/03 от 09 сентября 2003 года (далее- Дополнительное соглашение), которое зарегистрировано в УФРС 03.10.2005.

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

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

Согласно пункту 8.2. Договора аренды (в редакции Дополнительного соглашения от 01 сентября 2005 года), пункт 8.2. Договора аренды изложен в следующей редакции: «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 к нему.».

В результате проведенного 23.06.2015 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 пунктом 5.5.5. Договора аренды, арендатор обязан использовать арендуемое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в пункте 1.3. Договора аренды.

04 августа 2015 года, ответчик направил в адрес истца уведомление № ДГИ-И-35507/15, которым считает Договор аренды расторгнутым с момента направления уведомления с требованием освободить занимаемое помещение не позднее 14 дней с момента прекращения договора аренды в соответствии с пунктом 8.2, 3.3. Договора и пунктом 1 статьи 450, пунктами 1,2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Учитывая то, что указанное одностороннее расторжение Договора аренды мотивировано нецелевым использованием предмета аренды ответчиком, а также перепланировкой предмета аренды последним, суд апелляционной инстанции не соглашается с выводами суда первой инстанции о том, что отказа от Договора аренды был принят ответчиком в соответствии с нормами действующего законодательства, поскольку в условиях , регулирующих право на односторонний отказ от Договора аренды не имеется таких оснований для расторжения Договора в указанном порядке в связи с нецелевым использованием предмета аренды, что отражено в пункте 8.2 Договора аренды (в редакции Дополнительного соглашения).

Более того, действующим законодательством допускается одностороннее расторжение Договора, если такой отказ предусмотрен сторонами и иное не установлено условиями Договора (статьи 450 и 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В настоящем случае, односторонний отказ от Договора, на основании которого ответчик отказался от Договора аренды в одностороннем порядке, условиями указанного Договора не предусмотрен, в связи с чем, произведен незаконно и необоснованно.

Более того, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 22 декабря 2010 года по делу №А40-53398/10-23-444, установлено, что перепланировка помещения была произведена до передачи предмета аренды истцу.

При этом, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 30 сентября 2011 года по делу А40-45924/11-121-335 установлено, что факт перепланировки нежилого помещения был выявлен ответчиком в 2003 году, при передаче помещения в аренду истцу и указанным решением ответчика суд обязал согласовать с истцом перепланировку предмета аренды.

Исходя из изложенного, а также в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса РФ, решение Арбитражного суда города Москвы от 18 марта 2016 года по делу №А40-197821/2015 подлежит отмене как постановленное на несоответствии выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела с принятием нового судебного акта об удовлетворении исковых требований.

Расходы по госпошлине по иску и апелляционной жалобе относятся на ответчика согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 176, 266-268, 271, пунктом 2 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда города Москвы от 18 марта 2016 года по делу № А40-197821/2015 отменить.

Признать 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

города Москвы и Обществом с ограниченной ответственностью «Дизайн.Оригинал.Материалс.» , произведенное уведомлением о расторжении договора аренды от 04.08.2015 года.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Дизайн.Оригинал.Материалс.» 9 000 (девять тысяч) руб.00 коп. в возмещение расходов по государственной пошлине за подачу иска и апелляционной жалобы.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья:

Н.И. Панкратова

Судьи:

Б.С. Веклич

Т.Я. Сумарокова

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.