



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

19 декабря 2016 года

Дело № А40-197821/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 15 декабря 2016 года

Полный текст постановления изготовлен 19 декабря 2016 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Беловой А.Р.,

судей Кобылянского В.В., Шишовой О.А.,

при участии в заседании:

от истца – общества с ограниченной ответственностью
«Дизайн.Оригинал.Материалс»: Шленков А.Г. – генеральный директор (протокол
от 01.06.2016 № 6)

от ответчика – Департамента городского имущества города Москва: Нефедов А.Ю.
– по доверенности от 23.03.2016 № 33-Д-301/16

от третьего лица – Государственного унитарного предприятия города Москвы
Дирекция единого заказчика района Восточный:

рассмотрев 15 декабря 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу

Департамента городского имущества города Москва

на постановление от 30 августа 2016 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Панкратовой Н.И., Сумароковой Т.Я., Векличем Б.С.,
по иску общества с ограниченной ответственностью
«Дизайн.Оригинал.Материалс» (ОГРН 1037700027530)
к Департаменту городского имущества города Москва (ОГРН 1037739510423)
о признании незаконным одностороннего расторжения договора,
третье лицо – Государственное унитарное предприятие города Москвы Дирекция
единого заказчика района Восточный,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Дизайн.Оригинал.Материалс»
(далее – ООО «Д.О.М.», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с
иском к Департаменту городского имущества города Москвы (далее – Департамент,
ответчик) о признании незаконным одностороннее расторжение договора аренды
от 09.09.2003 № 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.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 марта 2016 года по делу
№ А40-197821/2015 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 августа
2016 года решение Арбитражного суда города Москвы от 18 марта 2016 года
отменено, признано незаконным одностороннее расторжение договора аренды от
09.09.2003 № 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.», оформленное уведомлением о
расторжении договора аренды от 04.08.2015.

Законность принятого постановления проверяется в порядке ст. ст. 274, 284
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по кассационной
жалобе Департамента, который просит постановление апелляционного суда
отменить, решение суда первой инстанции оставить в силе.

В кассационной жалобе Департамент полагает, что суд апелляционной
инстанции не применил закон, подлежащий применению, не принял во внимание

п. 7 Дополнительного соглашения от 01.09.2005 к договору аренды, которым изменена редакция п. 8.2 договора. Из указанного пункта следует, что договор аренды может быть досрочно расторгнут арендодателем, если арендатор в течение одного года с даты заключения настоящего договора аренды не получил в установленном порядке за свой счёт разрешение соответствующей межведомственной комиссии на имеющуюся в помещении перепланировку или переоборудование (независимо от того, кем они были произведены).

Указанное обстоятельство, по мнению Департамента, является существенным, поскольку суд апелляционной инстанции в обжалуемом постановлении ссылался на вступившие в законную силу решения по делам № А40-53398/2010, А40-45924/2011. В материалы дела не представлено сведений о получении истцом акта о завершённом переустройстве и/или перепланировке спорного помещения и представления его в Департамент.

В судебное заседание кассационной инстанции Государственное унитарное предприятие города Москвы Дирекция единого заказчика района Восточный не явилось, о его месте и времени извещено надлежащим образом (информация о судебном заседании размещена на официальном сайте суда в сети Интернет), что в силу ч. 3 ст. 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

В судебном заседании кассационной инстанции представитель Департамента поддержал доводы и требования, изложенные в кассационной жалобе, представитель ООО «Д.О.М.» возражал против удовлетворения жалобы, просил оставить обжалуемое постановление без изменения.

Изучив материалы дела, проверив в пределах требований, предусмотренных ст. 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, правильность применения норм материального и процессуального права судами при рассмотрении дела и принятии судебных актов, соответствие выводов судов установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанции и следует из материалов дела, между Департаментом имущества города Москвы (арендодателем) и ООО «Д.О.М.» (арендатором) заключен договор от 09.09.2003 №

04-674/03 аренды нежилого помещения, находящегося в собственности Москвы, по условиям которого 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.

В п. 1.3 договора предусмотрено, что объект передается в аренду для использования в целях бытовое обслуживание и торговую деятельность.

Согласно п. 2.1 договора срок действия договора аренды устанавливается с 15.02.2003 по 15.02.2006.

Дополнительным соглашением стороны внесли изменения в п.п. 1.3, 2.1 договора, изменив срок окончания договора аренды на 14.02.2016, а также назначения использования помещения на «бытовое обслуживание».

Согласно п. 8.2 договора аренды (в редакции дополнительного соглашения от 01.09.2005) 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 соответствии с п. 5.5.5 договора арендатор обязан использовать арендуемое помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.3 договора аренды.

Уведомлением от 04.08.2015 № ДГИ-И-35507/15 Департамент известил арендатора о том, что в результате проведенного 23.06.2015 осмотра нежилого помещения, занимаемого ООО «Д.О.М.» выявлено использование нежилых помещений не по целевому назначению, а именно помещения используются под магазин (продукты питания), салон красоты и сауну, кроме того имеется перепланировка помещений. В связи с этим арендодатель уведомлял истца о расторжении договора на основании п.п. 8.2, 3.3 договора и п. 1 ст. 450, п.п. 1,2 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также о том, что договор аренды считается расторгнутым через месяц с момента направления соответствующего уведомления, потребовал освободить занимаемое помещение не позднее 14 дней с момента прекращения договора аренды.

В п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса предусмотрено, что расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором

В соответствии с п. 1 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) 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 настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Разрешая возникший спор по существу, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что односторонний отказ от договора аренды от 09.09.2003 № 04-00674/03 произведен Департаментом в соответствии с нормами действующего законодательства.

Суд апелляционной инстанции с таким выводом суда не согласился.

Отменяя решение суда первой инстанции, и признавая односторонний отказ арендодателя от договора незаконным, суд апелляционной инстанции исходил из

того, что использование нежилых помещений не по целевому назначению не предусмотрено в п. 8.2 договора в качестве основания для одностороннего расторжения договора.

Как указал апелляционный суд, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 22 декабря 2010 года по делу № А40-53398/10-23-444 по иску Департамента к ООО «Д.О.М.» о расторжении договора аренды от 09.09.2003 № 04-674/03, выселении из нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, пос. Акулово, д. 24, установлено, что перепланировка помещения была произведена до передачи предмета аренды ООО «Д.О.М.».

Обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия полагает, что суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу об отсутствии у арендодателя оснований для одностороннего отказа от договора.

При этом нецелевое использование нежилых помещений, на которое ссылается ответчик, не предусмотрено договором в качестве основания для его расторжения одностороннем порядке.

Ссылка заявителя на неполучении арендатором разрешения на имеющуюся перепланировку помещений как на основание для расторжения договора отклоняется судом кассационной инстанции с учетом обстоятельств, установленных арбитражным судом при рассмотрении дела № А40-45924/11-121-335.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 30 сентября 2011 года по делу № А40-45924/11-121-335 по заявлению ООО «Д.О.М.» о признании незаконным отказа Департамента в согласовании проведения перепланировки и перепрофилирования объекта по адресу: г. Москва, пос. Акулово, д. 24, оформленного письмом от 24.11.2010 исх. № 04-10/6277, установлено, что факт перепланировки нежилого помещения был выявлен ответчиком в 2003 году, при передаче помещения в аренду истцу.

Указанным решением по делу № А40-45924/11-121-335 суд признал незаконным отказ Департамента в согласовании проведения перепланировки и перепрофилирования объекта по адресу: г. Москва, пос. Акулово, д. 24, оформленный письмом от 24.11.2010, исх. № 04-10/6277, обязал Департамент

устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в течение месяца со дня вступления судебного акта в законную силу.

Согласно ч.ч. 1, 3 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения, постановления.

Суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемого постановления, в связи с чем кассационная жалоба отклоняется.

Руководствуясь ст. ст. 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 августа 2016 года по делу № А40-197821/2015 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

А.Р. Белова

Судьи:

В.В. Кобылянский

О.А. Шишова