

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

(29 отд., тел. 600-97-77)

Именем Российской Федерации**Р Е Ш Е Н И Е****город Москва
29 мая 2012 года****Дело № А40-133263/11-
29-1209**

Резолютивная часть решения объявлена 14.05.2012г.

Решение в полном объеме изготовлено 29.05.2012г.

Арбитражный суд в составе:**Председательствующего: Лежневой О.Ю.**

при ведении протокола помощником судьи Закировой А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Общества с ограниченной ответственностью «ВИКТОРИЯ» (ОГРН 5077746986521)

к ответчикам:

1) Индивидуальному предпринимателю Соболеву Александру Михайловичу

(ОГРНИП 304770001251270)

2) Алексеев Владимир Павлович

3) Фурсаева Ирина Григорьевна

о признании договора заключенным сроком на три года, об обязанности произвести государственную регистрацию

по встречному исковому заявлению

Индивидуального предпринимателя Соболева Александра Михайловича

(ОГРНИП 304770001251270), Алексеева Владимира Павловича, Фурсаевой Ирины

Григорьевны

к Обществу с ограниченной ответственностью «ВИКТОРИЯ» (ОГРН 5077746986521)

о признании договора аренды прекратившим действие, об обязанности Общества с

ограниченной ответственностью «ВИКТОРИЯ» освободить незаконно занимаемое помещение

в заседании приняли участие:

от истца: Молибога О.Н. по доверенности от 25.01.2012 б/№, Платонов В.Б. директор

от ответчика: ИП Соболева А.М. - Соболев А.М. паспорт 45 04 №801201, выдан 18.02.2003; Смыслов П.А. по доверенности от 26.12.2011 77 АА №4151113

от ответчика: Алексеев В.П. – Смыслов П.А. по доверенности от 26.12.2011 77 АА №4151114

от ответчика: Фурсаева И.Г. - Смыслов П.А. по доверенности от 26.12.2011 77 АА №3813195

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ВИКТОРИЯ» (ОГРН 5077746986521) (далее - Истец) обратилось с иском заявлением к Индивидуальному предпринимателю Соболеву Александру Михайловичу (ОГРНИП 304770001251270), Алексееву Владимиру Павловичу, Фурсаевой Ирине Григорьевне (далее - Ответчики) с

учетом изменения предмета исковых требований, о признании Договора аренды нежилого помещения от 01.08.2011г. №21/1СВ продленным на срок до 31.05.2012г. и действующим.

До вынесения судебного акта, Ответчиком - Индивидуальным предпринимателем Соболевым Александром Михайловичем (ОГРНИП 304770001251270) предъявлено встречное исковое заявление о признании Договора аренды нежилого помещения от 01.08.2011г. №21/1СВ прекратившим свое действие и об обязанности Истца освободить незаконно занимаемое им помещение на следующий день после принятия судом решения передать его по акту приема-передачи Ответчикам, которое принято к производству вместе с первоначальным исковым заявлением.

Истец в судебное заседание явился, поддержал исковые требования по доводам, изложенным в исковом заявлении, заявлении об изменении предмета иска, против удовлетворения встречного иска возражал по доводам, изложенным в отзыве на встречное исковое заявление, представил дополнительные доводы относительно отзыва Ответчика и встречного искового заявления.

Ответчики в судебное заседание явились, против удовлетворения исковых требований возражали, Ответчик - Индивидуальный предприниматель Соболев Александр Михайлович (ОГРНИП 304770001251270) представил отзыв на исковое заявление, отзыв на заявление об изменении предмета иска, Ответчики - Алексеев Владимир Павлович, Фурсаева Ирина Григорьевна – отзывы на исковое заявление не представили. Ответчики поддержали встречные исковые требования по доводам, изложенным во встречном исковом заявлении.

Изучив представленные в материалы дела документы, заслушав пояснения представителей Истца, Ответчиков, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 01.08.2011г. Истец и Индивидуальный предприниматель Соболев Александр Михайлович (ОГРНИП 304770001251270) (далее – Ответчик) заключили Договор аренды нежилого помещения №21/1СВ (далее – Договор), на основании которого Ответчик обязуется передать Истцу во временное владение и пользование нежилое помещение, находящееся по адресу: г. Москва, просп. Мира, д.124, корп.2, общей площадью 68,2 кв.м., этаж цоколь, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение III – комнаты 1, 1а, 2, 2а, 2б, с 3 по 5 кадастровый (или условный) номер: 80189), а Истец обязуется принять помещение во временное владение и пользование для осуществления деятельности по оказанию бытовых услуг населению, в том числе для размещения салона красоты (т.1 л.д.9-16).

В соответствии со статьей 606 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.

Статьей 609 ГК РФ установлено, что договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с п.2.1 Договора, Договор вступает в силу с момента подписания сторонами акта приема-передачи, указанного в п.1.3 Договора, и действует по 31 декабря 2011 года.

В соответствии с п.2.2. Договора по истечении срока Договора и при условии выполнения Истцом всех своих обязательств по договору, Договор считается пролонгированным на неопределенный срок на тех же условиях или заключается новый договор аренды помещения на тех же условиях.

Актом приема-передачи нежилого помещения от августа 2011 (т. 1 л.д. 15) Ответчик передал, а Истец принял во временное владение и пользование нежилое помещение, находящееся по адресу: г. Москва, просп. Мира, д.124, корп.2, общей

площадью 68,2 кв.м., этаж цоколь, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение III – комнаты 1, 1а, 2, 2а, 2б, с 3 по 5 кадастровый (или условный) номер: 80189.

Согласно ст. 614 ГК РФ, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Исходя из п. 4.1. Договора, ежемесячный размер арендной платы по Договору составляет 40 000 руб. НДС не облагается в связи с применением Ответчиком упрощенной системы налогообложения.

Как следует из п. 4.3. Договора, изменение размера арендной платы допускается по истечении 11 месяцев с момента заключения Договора, но не чаще одного раза в год в соответствии с уровнем инфляции в Российской Федерации по данным Росстата. Изменение размера арендной платы происходит по соглашению сторон. Одностороннее изменение арендной платы не допускается. Увеличение арендной платы составляет 10% ежегодно.

Согласно пояснениям Истца, исковому заявлению, в ноябре 2011 со стороны Ответчика поступило требование о переподписании Договора, с увеличением размера (суммы) арендной платы более чем в три раза, а именно, размер арендной платы согласно условиям нового Договора составляет 135 000 руб. в месяц. В случае отказа Истца от перезаключения Договора, Ответчик информировал Истца о физическом блокировании помещения, после чего Истцу не представится возможным использовать его для осуществления предпринимательской деятельности.

В соответствии с письмом от 30.11.2011 №36/10, направленного повторно 06.12.2011 (т. 1 л.д. 33-34) Истец уведомил Ответчика о несогласии подписать предложенный Ответчиком новый проект Договора аренды.

Статьей 309 ГК РФ предусмотрено, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с **обычаями делового оборота** или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Исходя из ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В соответствии со ст.431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В соответствии с п. 2.2. Договора, по истечении срока Договора и при условии выполнения Истцом всех своих обязательств по Договору, Договор считается пролонгированным на неопределенный срок на тех же условиях или заключается новый Договор аренды помещения на тех же условиях.

Кроме того, согласно п. 5.2.9. Договора, Ответчик обязан по истечении срока Договора и при условии выполнения Истцом всех своих обязательств по Договору заключить новый Договор аренды помещения на тех же условиях, либо настоящий Договор считается пролонгированным на тех же условиях на неопределенный срок.

Также, п. 7.1. Договора предусмотрено, стороны условились о том, что по истечении срока Договора Истец имеет право на заключение Договора аренды помещения на новый срок на тех же условиях либо пролонгации настоящего Договора на неопределенный срок на тех же условиях при условии выполнения Истцом всех

своих обязательств по Договору, а Ответчик несет корреспондирующую указанному праву Истца обязанность заключить Договор аренды помещения на новый срок на тех же условиях либо пролонгировать Договор на неопределенный срок на тех же условиях.

Согласно гарантийному обязательству (т. 1 л.д. 16) Ответчик и Истец заключили соглашение о том, что Ответчик обязуется не отказывать Истцу в заключении Договора аренды помещения, указанного в п. 1.1. Договора, на новый срок в течение не менее трех лет с момента заключения Договора, либо в течение указанного времени не препятствовать возобновлению Договора на тех же условиях на тот же срок, если Истец надлежащим образом исполняет свои обязанности по Договору и продолжает пользоваться помещением после истечения срока, указанного в п. 2.1. Договора.

Суд учитывает, согласно письму Истца от 30.11.2011 №36/12 (т. 1 л.д. 98, 99) Истец выразил намерение и согласие продлить Договор на новый срок.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора. При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Истцом не представлено доказательств отказа Ответчика от заключения с Истцом договора на новый срок, не представлено доказательств заключения Ответчиком Договора аренды с другим лицом.

Суд также учитывает, что изложенные Истцом в обоснование заявленных исковых требований доводы являются условиями для заключения нового договора аренды помещения, а не обязанностью Ответчика.

Кроме того, в соответствии со ст. 12 ГК РФ, защита гражданских прав осуществляется путем признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения **последствий** недействительности ничтожной сделки; признания **недействительным** акта государственного органа или органа местного самоуправления; **самозащиты права**; присуждения к исполнению обязанности в натуре; **возмещения убытков**; взыскания **неустойки**; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

Суд учитывает, что действующим законодательством такой способ защиты гражданских прав, как признание Договора продленным и действующим не предусмотрен.

Таким образом, исковые требования Истца о признании Договора продленным до 31 мая 2012 года и действующим не подлежат удовлетворению.

Ответчиками заявлены встречные иски о признании Договора прекратившим свое действие и об обязанности Истца освободить незаконно занимаемое

им помещение на следующий день после принятия судом решения передать его по акту приема-передачи Ответчикам.

В соответствии с п. 5.4.3. Договора, Истец обязан поддерживать помещение в состоянии пригодном для его эксплуатации, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание помещения. Расходы на содержание помещения включают в себя: расходы на оплату электроэнергии, расходы на оплату коммунальных услуг, расходы на оплату услуг телефонной связи, расходы на оплату услуг кабельного телевидения, расходы на оплату услуг по охране помещения, иные расходы, связанные с содержанием помещения.

Согласно пояснениям Ответчика, Истцом в течение срока действия Договора не выполнялись обязанности по несению расходов на оплату электроэнергии.

В соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Ответчиком в адрес Истца направлено уведомление с просьбой с 01.01.2012 полностью освободить помещение в связи с окончанием 31.12.2011 срока действия Договора, а также в связи с невыполнением Истцом условий Договора (т. 1 л.д. 77, 78, 79, 80).

В соответствии со ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Ответчиком не представлено доказательств выставления Истцу счетов на оплату электроэнергии, не представлено доказательств направления Истцу в течение срока действия Договора каких-либо претензий по оплате задолженности в связи с неисполнением обязательств Истцом по Договору.

Кроме того, Истцом представлены платежные поручения (т. 1 л.д. 136-148, т. 2 л.д.1-17), свидетельствующие об исполнении Истцом обязательств по оплате электроэнергии.

Также, суд учитывает, в соответствии со ст. 610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Ответчиком не представлено доказательств направления Истцу уведомления об отказе от Договора, направленного Истцу за три месяца, в соответствии с требованиями ст. 610 ГК РФ.

Таким образом, встречные исковые требования Ответчиков о признании Договора прекратившим свое действие и об обязанности Истца освободить незаконно занимаемое им помещение и на следующий день после принятия судом решения передать его по акту приема-передачи Ответчикам не подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, подлежат распределению в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 12, 309, 310, 431, 606, 609, 610, 614, 621, 622 ГК РФ, руководствуясь ст. ст. 9, 64, 65, 75, 110, 121- 123, 132, 156, 167- 171, 176, 177, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Общества с ограниченной ответственностью «ВИКТОриЯ» (ОГРН 5077746986521) о признании договора аренды от 01.08.2011 года №21/1СВ продленным до 31 мая 2012 года и действующим - отказать.

В удовлетворении встречных исковых требований Индивидуального предпринимателя Соболева Александра Михайловича (ОГРНИП 304770001251270), Алексева Владимира Павловича, Фурсаевой Ирины Григорьевны о признании договора аренды от 01.08.2011 года №21/1СВ прекратившим свое действие, об обязанности Общества с ограниченной ответственностью «ВИКТОриЯ» (ОГРН 5077746986521) освободить незаконно занимаемое им помещение и на следующий день после принятия судом решения передать его по акту приема-передачи Индивидуальному предпринимателю Соболеву Александру Михайловичу (ОГРНИП 304770001251270), Алексеву Владимиру Павловичу, Фурсаевой Ирине Григорьевне - отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты изготовления в полном объеме в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

О.Ю. Лежнева