



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
05 мая 2017 года

Дело № А45-26922/2016

резюлютивная часть решения объявлена 03 мая 2017 года

решение изготовлено в полном объеме 05 мая 2017 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Остроумова Б.Б., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Литвиновой К.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску федерального государственного бюджетного учреждения науки Институт математики им. С.Л.Соболева Сибирского отделения Российской академии наук, г. Новосибирск к индивидуальному предпринимателю Фабиану Игорю Викторовичу, г. Новосибирск о расторжении договора и взыскании 184 886 руб. 39 коп.

при участии в судебном заседании представителей:

истца - Дузенко С.Ю. (доверенность от 09.02.2016 № 1, паспорт),

ответчика - Фабиан И.В. (лично, паспорт), Кисловская А.А.
(доверенность от 15.12.2016, паспорт),

установил:

федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт математики им. С.Л.Соболева Сибирского отделения Российской академии наук (далее - истец, Арендодатель) обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании с индивидуального предпринимателя Фабиана Игоря Викторовича (далее - ответчик, Арендатор) задолженности по арендной плате в размере 184

886 руб. 39 коп о расторжении договора аренды нежилого помещения переданного федеральному государственному бюджетному учреждению № 28/16 от 05.07.2016.

В ходе судебного разбирательства истцом, в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), было заявлено об уточнении исковых требований в сторону уменьшения. В окончательной редакции исковых требований истец просил (устно) только расторгнуть договор аренды. Так же представитель истца заявил (устно) об изменении основания иска, указал, что основанием расторжение договора является снос перегородок ответчиком в арендуемых помещениях.

Арбитражный суд, руководствуясь ст.ст. 49, 159 АПК РФ, в протокольной форме, определил удовлетворить ходатайство, принять к рассмотрению заявление об уменьшении иска и изменения основания иска.

В судебном заседании представитель истца доводы искового заявления и исковые требования поддержал. Настаивал на том, что помещения были переданы арендатору с перегородками. Не настаивал на ранее заявленном ходатайстве об объединении дел в одно производство.

Ответчик представил отзывы, в которых возражал против удовлетворения требований, указал, что, несмотря на отображение в плане передаваемых помещений перегородок, фактически помещения были переданы без них, о чем указывают видеосъемка помещений, фотографии (датированные 06.04.2015) за несколько месяцев до передачи помещений (18.07.2016). Указал, что истцом не соблюден досудебный претензионный порядок урегулирования спора по основаниям сноса перегородок.

В судебном заседании ответчик, представитель ответчика доводы отзыва поддержали. В ходе судебного разбирательства заявляли ходатайство о приостановлении производства по делу до разрешения дела №А45-27280/2016.

Арбитражный суд, изучив доводы искового заявления, исследовав представленные доказательства, которые стороны посчитали достаточным для

рассмотрения дела по существу в соответствие со ст. 71 АПК РФ приходит к следующему.

В силу п.1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно статье 606 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - 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.

Как видно из материалов дела, в рамках заключенного посредством открытого аукциона договора аренды нежилого помещения переданного федеральному государственному бюджетному учреждению № 28/16 от 05.07.2016, истец передал во временное пользование ответчика, по акту приема-передачи от 18.07.2016 нежилые помещения общей площадью 224,5 кв.м. расположенные по адресу г. Новосибирск, ул. Академика Коптюга, д. 4/2.

Срок действия договора согласно п. 2.1 составляет до 30.06.2019 года.

Согласно п. 4.4.10 договора аренды, Арендатор обязался не производить переустройства и (или) перепланировок помещений, реконструкцию, проведение капитального ремонта, а также неотделимые улучшения помещений без письменного согласия Арендодателя.

В соответствие со ст.619 ГК РФ договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В письме от 15.02.2017 № 15302-6-1612/17 истец требовал от ответчика, в том числе восстановить все нарушенные перегородки.

По условиям п. 8.3 договора аренды, помимо прочего, систематическое несоблюдение (более 2-х раз) условия договора предусмотренного п. 4.4.10 является основанием для досрочного расторжения договора Арендодателем.

Нужно отметить, что заявление Арендодателя в письме от 16.11.2016 №15302-6-1612/1 о расторжении договора аренды в одностороннем порядке, суд не расценивает как расторжение этого договора, поскольку в этом же письме Арендодатель предлагает Арендатору подписать дополнительное соглашение о расторжении договора.

Согласно п.1 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Так же, п.1 ст. 450.1 ГК РФ установлено, что 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.

Воля одной стороны на расторжение договора в одностороннем порядке должна звучать однозначно, а не двояко. В противном случае, другая сторона договора будет поставлена в состояние правовой неопределенности в возникших правоотношениях между сторонами.

В тоже время, данное письмо расценивается судом как соблюдение досудебного порядка урегулирования спора в части требований о расторжении договора, предусмотренного п.2 ст. 452 ГК РФ - требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или

установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Доводы ответчика о несоблюдении претензионного порядка урегулирования спора в связи с тем, что в письме от 16.11.2016 №15302-6-1612/1 Арендодатель не предлагает расторгнуть договор на снос перегородок Арендатором, судом отклоняются, поскольку такое предложение уже прозвучало, а закон не устанавливает необходимость обязательного повторного предложения Арендодателем расторгнуть договор. Более того, из дальнейшего поведения сторон в ходе судебного разбирательства видно, что разрешить вопрос в бессудебном порядке не представилось возможным.

В силу п.п. 1,3 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.

Из акта осмотра помещений комиссией от 23.03.2017 (составленного на основании протокольного определения арбитражного суда по делу А45-25480/2016 от 28.02.2017) следует, что:

- в помещении первого этажа №7 отсутствует перегородка, указанная на плане отделяющая помещение №7 от помещения №8;
- в помещении первого этажа №8 отсутствует перегородка, указанная на плане отделяющая помещение №8 от помещения №7;
- в помещении первого этажа №9 отсутствует перегородка, указанная на плане отделяющая помещение №9 от помещения №10;
- в подвальном подсобном помещении №1 площадью 10 кв.м. отсутствует перегородка, указанная на плане отделяющая помещение №7 от помещения №8;

- в подвальном помещении №3 площадью 40,2 кв.м. отсутствует перегородка, указанная на плане отделяющая помещение №3 от помещения №1.

Согласно п.3.1 ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Ответчик не отрицал отсутствие указанных перегородок в помещениях, при этом указал, что на момент приемки в аренду помещений этих перегородок не было. В обосновании данных утверждений ответчик представил видеоматериал, фотоматериал по состоянию на 06.04.2015, протокол осмотра этих доказательств составленный нотариально.

В силу п.п. 1,2 ст. 70 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Представленные ответчиком доказательства не позволяют прийти к однозначному выводу того, что на момент принятия им помещения, этих перегородок не существовало.

В приложении к договору аренды на планах согласованных сторонами все перегородки имеются, при приемке помещений ответчик не указал в акте приема-передачи от 18.07.2016, либо ином документе, об их отсутствии. Акт приема-передачи и согласованный план является надлежащим доказательством наличия этих перегородок, при этом с момента видеосъемки 06.04.2015 и до момента принятия помещений 17.07.2015 не исключена возможность возведения этих перегородок.

Поскольку помещение находилось во владении ответчика, то в силу ст. 4.4.9 договора аренды он обязан обеспечивать сохранность помещений.

Отсутствие нескольких перегородок в арендуемых помещениях означает систематичность нарушения обязательств арендатором по договору, о которой указано в п. 8.3 договора и является основанием для досрочного расторжения договора по требованию Арендодателя.

Таким образом, доводы искового заявления являются обоснованными, а исковые требования подлежащими удовлетворению.

В судебном заседании представитель ответчика заявляла ходатайство о приостановлении производства по рассматриваемому делу до разрешения дела до разрешения дела №А45-27280/2016, в рамках которого ответчик оспаривает размер арендной платы по договору. Однако данное ходатайство в силу ст.ст. 143, 144, 159 АПК РФ удовлетворению не подлежит, поскольку основанием рассматриваемого иска является не наличие задолженности по арендной плате, а нарушение договорных обязательств по сносу перегородок.

Согласно п.2 ст. 168 АПК РФ суд, при принятии решения распределяет судебные расходы. В соответствие со ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны, в связи с чем, государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Излишне оплаченная государственная пошлина подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Расторгнуть договор аренды нежилого помещения переданного федеральному государственному бюджетному учреждению № 28/16 от 05.07.2016 заключенного между федеральным государственным бюджетным учреждением науки Институт математики им. С.Л.Соболева Сибирского

отделения Российской академии наук и индивидуальным предпринимателем Фабианом Игорем Викторовичем.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Фабиана Игоря Викторовича в пользу федерального государственного бюджетного учреждения науки Институт математики им. С.Л.Соболева Сибирского отделения Российской академии наук расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей.

Возвратить федеральному государственному бюджетному учреждению науки Институт математики им. С.Л.Соболева Сибирского отделения Российской академии наук из федерального бюджета сумму государственной пошлины в размере 4 549 рублей.

Исполнительный лист выдать после вступления решения суда законную силу.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в течение месяца после его принятия в Седьмой Арбитражный апелляционный суд.

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке кассационного производства в арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень) в течение двух месяцев с момента вступления решения в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Б.Б. Остроумов