

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

30 сентября 2014 года

Дело № А40-104469/14

Резолютивная часть решения объявлена: 23 сентября 2014 года

Полный текст решения изготовлен: 30 сентября 2014 года

Арбитражный суд города Москвы

в составе:

судьи Павлюка Ю.Б. (шифр 40-240),

при ведении протокола судебного заседания:

секретарем судебного заседания Дорджи-Горяевой А.С.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску закрытого акционерного общества «Детский мир» (г. Саратов, ОГРН 1026403673273, ИНН 6455007280)

к открытому акционерному обществу «Каширский двор-Северянин» (г. Москва, ОГРН 1027739179775, ИНН 7706199246)

о признании договора аренды от 11.06.2013 № 1103/ОДА-2013 расторгнутым с 01.07.2014; обязанности подписать акт приема-передачи (возврата) помещения и принять нежилое помещение – комнату № 171 помещения 1, общей площадью 303,4 кв.м., расположенное четвертом этаже здания многофункционального торгово-развлекательного центра, находящегося по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д. 211, корп. 2;

при участии в судебном заседании:

от истца: Свиридов А.В. по доверенности от 12.08.2014 № 85;

от ответчика: Юлина О.О. по доверенности от 29.07.2014.

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество «Детский мир» (далее – ЗАО «Детский мир») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к открытому акционерному обществу «Каширский двор-Северянин» (далее – ОАО «Каширский двор-Северянин») о признании договора аренды от 11.06.2013 № 1103/ОДА-2013 расторгнутым с 01.07.2014; обязанности подписать акт приема-передачи (возврата) помещения и принять нежилое помещение – комнату № 171 помещения 1, общей площадью 303,4 кв.м., расположенное четвертом этаже здания многофункционального торгово-развлекательного центра, находящегося по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д. 211, корп. 2.

В отзыве на исковое заявление ОАО «Каширский двор-Северянин» возражало против доводов, в нем содержащихся, ссылаясь на их необоснованность. При этом ответчик исходит из того, что спорный договор аренды не содержит оснований для расторжения, на которые ссылается в своем заявлении истец.

В судебном заседании, состоявшемся 23.09.2014, представитель ЗАО «Детский мир» поддержал заявленные требования, представитель ОАО «Каширский двор-Северянин» объяснил, что возражает против доводов, содержащихся в исковом заявлении, поскольку эти доводы несостоятельны.

Как следует из материалов дела между ОАО «Каширский двор-Северянин» (арендодатель) и ЗАО «Детский мир» (арендатор) заключен договор аренды от 17.06.2013 № 1103/ОДА-2013 (далее – договор), согласно которому арендатору во временное владение и пользование передано нежилое помещение общей площадью 303,4 кв. м., находящееся на четвертом этаже здания многофункционального торгово-развлекательного центра, расположенного по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д. 211, корп. 2.

Срок действия договора установлен до 24.07.2023. Договор зарегистрирован в установленном порядке.

ЗАО «Детский мир» письмом от 01.07.2014 обратилось к ОАО «Каширский двор-Северянин» с уведомлением о расторжении договора.

Арендодатель в письме от 04.06.2014 исх. № 2179/06-14 сообщил, что расторжение договора по инициативе арендатора ранее истечения пяти лет (пункт 11.6) по условиям договора не предусмотрено.

Арендатор письмом от 22.05.2014 исх. № ДМ-136 уведомил арендодателя о расторжении договора с 01.07.2014 и просил предоставить письменное подтверждение о готовности предать помещение по акту возврата помещения.

Телеграммой от 26.06.2014 арендатор повторно уведомил арендодателя о возврате помещения, для чего просил обеспечить явку своего представителя для приема помещения и подписания соответствующего акта.

Неявка представителя явилась основанием для обращения арендатора в суд с требованием о расторжении договора.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей истца и ответчика, явившихся в судебное заседание, оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ, имеющиеся в деле доказательства, суд пришел к следующим выводам.

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.

Согласно положениям статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с пунктом 3 статьи 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Статьей 620 ГК РФ предусмотрен ряд оснований для досрочного расторжения договора по инициативе арендатора, так по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- 1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- 2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

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

Как следует из пункта 27 информационного письма Президиума Высшего арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» в договоре аренды могут быть предусмотрены основания отказа от исполнения договора и его расторжения во внесудебном порядке.

Согласно части 1 статьи 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.

Если такие правила не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Согласно пункту 11.7 договора в случае расторжения/прекращения договора по вине/инициативе арендатора по любым основаниям, за исключением оснований, предусмотренных пунктами 11.5, 11.6 договора, сумма обеспечительного депозита не подлежит возврату арендатору.

Пунктом 11.5. договора предусмотрено, что арендатор вправе отказаться от договора в одностороннем внесудебном порядке в случае существенного нарушения арендодателем своих обязательств по договору, если арендодатель не устранил нарушения в течение 15 дней после того как арендатор потребует от него в письменной форме устранения нарушения.

Пунктом 11.6 договора установлено право арендатора после истечения 5 лет со дня подписания договора в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при условии, что арендатор сообщит об этом арендодателю за 6 месяцев.

Из содержания пункта 11.7 следует, что стороны допускают расторжение/прекращение договора по инициативе арендатора по любым основаниям. При этом основания, предусмотренные пунктами 11.5, 11.6, влекут для арендатора последствия, лишая его права на возврат обеспечительного платежа. Следовательно, в силу положений статьи 431 ГК РФ, суд пришел к выводу о том, что стороны предусмотрели односторонний отказ арендатора от договора по любому основанию, что дает ему право расторгнуть договор вне оснований, предусмотренных статьей 620 ГК РФ.

Довод ОАО «Каширский двор-Северянин», о том, что п. 11.7 договора предусматривает иной смысл и касается только судьбы обеспечительного платежа, противоречит действительному смыслу и воле сторон, изложенной в договоре аренды при его буквальном толковании.

При наличии в договоре условия об отказе от него предоставляет сторонам договора право в любое время его реализовать, предупредив другую сторону об отказе, и данное условия является безусловным, также как и возврат арендованного имущества для арендатора и обязанность арендодателя принять имущество.

Аналогичная правовая позиция изложена и в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.09.2008 № 5782/08, в соответствии с которой стороны вправе в договоре предусмотреть соглашение о наличии безусловного права на отказ от договора.

С учетом изложенного у арендатора имеются основания для расторжения договора, дающие ему право в одностороннем порядке отказаться от договора.

Арендатор во исполнение требований пункта 3 статьи 450 ГК РФ, пункта 11.3 договора направил арендодателю уведомление о расторжении договора в одностороннем отказе с требованием принять имущество из аренды, на которое ответчик должным образом не отреагировал. При таких обстоятельствах, суд, с учетом положений ст. 314 ГК РФ, полагает, что требование истца о расторжении договора подлежит удовлетворению.

Согласно положениям статьи 622 ГК РФ 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.

Поэтому требование истца об обязанности ответчика принять арендованное помещение из аренды также обоснованно и подлежит удовлетворению.

Расходы по оплате государственной пошлины подлежат распределению в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 180, 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Признать договор аренды от 11.06.2013 № 1103/ОДА-2013 расторгнутым с 01.07.2014.

Обязать открытое акционерное общество «Каширский двор-Северянин» (г. Москва, ОГРН 1027739179775) подписать акт приема-передачи (возврата) помещения и принять от закрытого акционерного общества «Детский мир» (г. Саратов, ОГРН 1026403673273, ИНН 6455007280) нежилое помещение – комнату № 171 помещения 1, общей площадью 303,4 кв.м., расположенное четвертом этаже здания многофункционального торгово-развлекательного центра, находящегося по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д. 211, корп. 2.

Взыскать с открытого акционерного общества «Каширский двор-Северянин» в пользу закрытого акционерного общества «Детский мир» расходы по оплате государственной пошлины в размере 8 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Павлюк Ю.Б.