



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99  
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,  
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761  
<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Иркутск

Дело № А19-26317/2018

15.01.2019 г.

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 10.01.2019 года.

Решение в полном объеме изготовлено 15.01.2019 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе:

судьи С.Н. Антоновой,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Д.Н. Башиновой, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭЛИТСИТИКОМ» (ОГРН 1033801016963, ИНН 3808080789, адрес: 664081, ОБЛАСТЬ ИРКУТСКАЯ, ГОРОД ИРКУТСК, МИКРОРАЙОН КРЫЛАТЫЙ, ДОМ 1, ОФИС 1)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВАЛОН» (ОГРН 1153850017166, ИНН 3810057635, адрес: 664020, ОБЛАСТЬ ИРКУТСКАЯ, ГОРОД ИРКУТСК, УЛИЦА ТРАКТОВАЯ, ДОМ 18)

о расторжении договора аренды, обязанности возвратить нежилое помещение,

при участии в судебном заседании:

от истца – представитель по доверенности Бикмухаметова А.Р.,

от ответчика - не присутствовали,

установил:

Иск заявлен о расторжении договора аренды от 26.08.2015г., заключенного между ООО «АВАЛОН» и ООО «ЭЛИТСИТИКОМ»; об обязанности ООО «АВАЛОН» вернуть

ООО «ЭЛИТСИТИКОМ» арендованное имущество, а именно: Здание, КД 38:06:141904:957, площадь 1 479, 2 кв.м., адрес: г. Иркутская область, р-н Иркутский, 12 км Байкальского тракта.

Истец в судебном заседании требования поддержал в полном объеме.

Ответчик судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежаще по юридическому адресу, указанному в выписке из ЕГРЮЛ от 30.10.2018 г., в нарушение ст. 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отзыв на иск не представил, исковые требования не оспорил; определения суда им не получены, конверты возвращены с отметкой органа почтовой связи «истек срок хранения», что в силу п. 2 ч. 4 ст. 123 АПК РФ ответчик считается надлежащим образом извещенный.

Дело рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя ответчика, по имеющимся в деле материалам.

Изучив материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Между Обществом с ограниченной ответственностью «Элитситиком» (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Юбилейный остров» (арендатор) заключен договор аренды недвижимого имущества от 26.08.2015г. в соответствии с пунктом 1.1 которого арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество: здание, назначение нежилое, 2-этажный, инв.№ 339, лит. А, передаваемая площадь в аренду по договору составляет: 793,2кв.м., номера на поэтажном плане: 1-й этаж: 1,2,3-10,27, кадастровый (или условный) номер: 38:06:141904:957, по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 12 км. Байкальского тракта.

Согласно пункту 2.3.11 договора арендатор обязан своевременно и в полном объеме вносить арендную плату и иные платежи в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 договора.

Разделом 3 договора определен порядок осуществления платежей и расчетов по договору.

В соответствии с пунктом 3.1. договора размер арендной платы за аренду нежилых помещений, указанный в п.1.1 договора составляет 300 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Расчеты по договору, в силу пункта 3.2 договора, производятся ежемесячно до 5-го числа текущего месяца, путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя в соответствии с выставленным счетом.

Пунктом 7.2 договора определено, что договор может быть расторгнут сторонами досрочно: в судебном порядке; по соглашению сторон; по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Согласно акту приема-передачи недвижимого имущества от 26.08.2015г. арендодатель передал арендатору поименованное выше нежилое здание.

Дополнительным соглашением №1 от 24.09.2015г. к договору аренды в числе иного, согласованы изменения размера арендной платы, который составил 79 320 руб. в месяц.

Дополнительным соглашением №2 от 25.09.2015г. к договору аренды согласованы изменения относительно размера пени, подлежащих начислению при несвоевременной оплате арендной платы.

Дополнительным соглашением №3 от 03.10.2015г. к договору аренды согласованы изменения относительно редакции пункта 1.5, определяющего срок действия договора, который согласован сторонами равным 15 лет с момента подписания договора, а также редакции п. 2.5 договора, предоставляющего арендатору право осуществления сдачи нежилого помещения в субаренду третьим лицам.

Дополнительным соглашением №4 от 03.10.2015г. к договору аренды согласованы изменения размера арендной платы, который составил с 26.08.2015г. - 79 320 руб. в месяц.

В дальнейшем 27.12.2016г. между ООО «Элитситиком» (арендодатель), ООО «Юбилейный остров» (арендатор) и ООО «Авалон» (новый арендатор) заключено соглашение о переводе прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества от 26.08.2015г., в соответствии с пунктом 1 которого, арендатор передает, а новый арендатор принимает на себя права и обязанности по договору аренды недвижимого имущества 26.08.2015г., заключенному между арендатором и арендодателем на следующее недвижимое имущество: нежилые помещения площадью 793,2, находящиеся в объекте недвижимости: назначение нежилое, 2-этажный, инв.№ 339, лит. А, общей площадью 1479,2 кв.м., расположенном по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 12 км. Байкальского тракта, кадастровый (или условный) номер: 38:06:141904:957.

Согласно пункту 3 права и обязанности арендатора по договору аренды переходят к новому арендатору в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода прав и обязанностей.

В соответствии с пунктом 4 договора все права и обязанности по договору аренды, в том числе обязанность оплачивать арендную плату, переходят от арендатора к новому арендатору с момента государственной регистрации соглашения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

Названное соглашение о переводе прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества от 26.08.2015г зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области 13.02.2017г.

Таким образом, с 13.02.2017г. к ООО «Авалон» (новый арендатор) перешли все права и обязанности по договору аренды, в том числе обязанность оплачивать арендную плату.

Как указывает истец в иске, ответчик ненадлежащим образом выполняет принятые на себя обязательства по оплате арендных платежей.

26.09.2018 г. истец в адрес ответчика направил уведомление исх. №132/КУ с требованием о расторжении договора аренды в связи с нарушением ответчиком условий договора.

Между тем, ответчик проигнорировал требования истца, соглашение о расторжении договора аренды в добровольном порядке не подписал, имущество из аренды не возвратил.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в Арбитражный суд Иркутской области с настоящими исковыми требованиями о расторжении договора аренды, об обязанности возвратить имущество.

Исследовав материалы дела, изучив представленные по делу доказательства, арбитражный суд приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование.

Правоотношения между истцом и ответчиком возникли на основании договора аренды недвижимого имущества от 26.08.2015г. Предмет договора определен в разделе 1 договора, в котором обозначен перечень имущества, переданного в аренду, следовательно, договор аренды является заключенным.

В соответствии с п. 7.2. договора аренды недвижимого имущества от 26.08.2015г., договор может быть расторгнут сторонами досрочно: в судебном порядке; по соглашению сторон; по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно положениям п. 3 ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату.

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

На основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Согласно п. 2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или 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.

Как указывает истец в иске, ответчиком нарушаются условия договора аренды в части принятых на себя обязательств по оплате арендных платежей, что подтверждается вступившей в законную силу 23.01.2018г. резолютивной частью решения Арбитражного суда Иркутской области от 22.12.2017 по делу №А19-23037/2017, рассмотренному в порядке упрощенного производства, о взыскании арендных платежей за период с 01.03.2017г. по 31.07.2017г., а также решением Арбитражного суда Иркутской области от 19.07.2018г. по делу № А19-7883/2018 о взыскании арендных платежей за период с августа 2017г. по февраль 2018г. в размере 805 980 руб., вступившим в законную силу 18.10.2018г.

Таким образом, суд полагает, что факт нарушения условий договора в части внесения арендных платежей достоверно подтвержден, вступившими в законную силу судебными актами, в силу п. 2 ст. 69 АПК РФ имеющими преюдициальное значение при рассмотрении настоящего дела.

Сопроводительным письмом от 26.09.2018 г. исх. № 132-КУ истец известил ответчика о нарушении им условий договора по внесению арендных платежей, в связи с чем, уведомил о расторжении договора аренды от 26.08.2015г., направив, в том числе, соглашение о расторжении договора аренды имущества от 26.08.2015г.

Между тем, указанное уведомление истца с изложенными выше требованиями, оставлено ответчиком без удовлетворения, соглашение о расторжении договора аренды имущества от 26.08.2015г. ответчиком не подписано и не возвращено истцу.

Учитывая, что арендная плата не оплачивается на протяжении длительного времени, истец не получает доходов, на которые вправе был рассчитывать при заключении договора, суд пришел к выводу, что данные обстоятельства не могут способствовать сохранению договорных отношений между сторонами.

Указанные нарушения условий договора суд находит существенными, а потому достаточным основанием для расторжения договора в соответствии со статьей 450, пунктом 1 статьи 619 Гражданского кодекса РФ.

Согласно 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.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются (ст. 310 ГК РФ).

При таких обстоятельствах, принимая во внимание изложенное выше, учитывая, что истцом претензионный порядок в части расторжения договора соблюден, требования истца о расторжении договора аренды от 26.08.2015г., обязанности возвратить указанное имущество подлежат удовлетворению в силу ст. 309, 310, 450, 452, 606, 619, 622 Гражданского кодекса РФ, ст.ст. 65, 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации понесенные истцом расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб. подлежат отнесению на ответчика и взысканию в пользу истца.

Руководствуясь статьями 167-171, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### РЕШИЛ:

Расторгнуть договор аренды недвижимого имущества от 26.08.2015г., заключенный ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭЛИТСИТИКОМ» с ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВАЛОН»;

Обязать ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВАЛОН» в десятидневный срок с момента вступления решения в законную силу возвратить по акту приема-передачи ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭЛИТСИТИКОМ» нежилое помещение площадью 793,2 кв.м, номера на поэтажном плане: 1-й этаж: 1,2,3-10,27 в здании, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. №339, лит. А, кадастровый (или условный) номер: 38:06:141904:957, по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 12 км. Байкальского тракта;

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВАЛОН» в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭЛИТСИТИКОМ» сумму 6000 руб. – расходы по госпошлине.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд, через Арбитражный суд Иркутской области, в течение месяца со дня изготовления полного текста решения.

Судья

С.Н. Антонова