



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

183049, г. Мурманск, ул. Книповича, д.20

<http://murmansk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Мурманск

Дело № А42-1557/2014

«28» мая 2014 года

Резолютивная часть решения вынесена 21.05.2014.

Мотивированное решение изготовлено 28.05.2014.

Судья Арбитражного суда Мурманской области Кузнецова О.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Бацеа Т.А. (до перерыва) и помощником судьи Синегурским А.Е. (после перерыва), рассмотрев в судебном заседании дело по иску Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области (ОГРН 1025100511886, ИНН 5101200407, адрес: 184209, Мурманская область, г. Апатиты, пл. Ленина, д.1) к Мурманской региональной общественной организации инвалидов и жертв тоталитарных режимов (ОГРН 1105100000455, ИНН 5101702140, адрес: 184209, Мурманская область, г. Апатиты, ул. Ленина, д.4), третье лицо - индивидуальный предприниматель Тарасов Дмитрий Станиславович, о выселении из нежилых помещений, при участии в заседании представителей: истца – Сергиянского М.В. по доверенности от 13.05.2013; ответчика – Беляева О.Э. (руководитель) (до перерыва), Мухачева С.А. по доверенности от 14.04.2014 (до перерыва), Тарасова Д.С по доверенности от 14.04.2014 (после перерыва); третьего лица - Тарасова Д.С. (паспорт),

установил:

Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области (далее – истец, Комитет) обратился в Арбитражный суд Мурманской области с исковым заявлением к Мурманской региональной общественной организации инвалидов и жертв тоталитарных режимов (далее – ответчик, Организация) о выселении из нежилых помещений муниципального нежилого фонда площадью 208,6 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане III (1-24), а также площадью 67,3 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане II (1-10), расположенных по адресу: Мурманская область, г.Апатиты, ул.Московская, д.2.

В обоснование заявленных требований истец сослался на неисполнение ответчиком требования о добровольном выселении из занимаемых помещений в связи с односторонним отказом арендодателя от исполнения договора аренды по причине нецелевого использования нежилого помещения, предоставленного без проведения конкурса.

Правовым основанием для одностороннего расторжения договоров аренды (пункт 6.4.2.3) послужило установление факта использования помещений не по целевому назначению, определенному договорами аренды (№ Н-100 - оздоровительно-реабилитационный центр; № Н-123 - массажный кабинет, термокабина (для реабилитации инвалидов).

Так, нецелевое использование помещений, предоставленных по договору аренды № Н-100 от 08.09.2010 (208,6 кв.м), подтверждается тем фактом, что помещения фактически использовались для продажи пива и других алкогольных напитков.

Так, между ответчиком и предпринимателем Тарасовым Д.С. без согласования с Комитетом заключен договор субаренды № МР-01-01 от 01.01.2013, на основании которого указанным лицом осуществлялась продажа названной продукции.

В тоже время незаконная субаренда, как таковая, не может являться основанием для одностороннего расторжения договора.

Вместе с тем, в данном конкретном случае незаконная субаренда привела к незаконному изменению целевого использования помещения, что уже является

основанием для одностороннего расторжения договора аренды (пункт 6.4.2.3. договора аренды).

Таким образом, позиция ответчика, согласно которой субаренда не может являться основанием для одностороннего расторжения договора аренды, не учитывает фактических обстоятельств рассматриваемого дела.

Кроме того, согласно материалам дела об административном правонарушении по данному факту (постановление о возбуждении дела от 28.11.2013 и протокол от 19.12.2013) ответчик признал свою вину в нецелевом использовании помещений.

По вопросу нецелевого использования помещений по договору аренды № Н-123 от 10.06.2011 (67,3 кв.м) истец сообщил следующее.

Как на момент ранее проведенных осмотров, так и на момент проведения последнего осмотра 05.05.2014 установлено, что помещение незаконно объединено с помещениями, арендуемыми по договору аренды № Н-100 от 08.09.2010 (208,6 кв.м), путем разбора общей стены и установления дверного проема, что указывает на совместное использование помещений под единый комплекс.

Кроме того, как на момент ранее проведенных осмотров, так и на момент проведения последнего осмотра 05.05.2014, установлено, что помещение используется для целей, отличных от договорных. А именно, помещение используется не под массажный кабинет и термокабину (для реабилитации инвалидов), а для хранения строительных материалов (склад).

Более того, в арендуемом помещении вырыто углубление для строительства чаши бассейна. Данный факт подтвержден представителем ответчика Тарасовым Д.С.

В тоже время, ни склад, ни размещение бассейна не соответствуют целям арендуемого объекта.

Ответчик представил письменный отзыв на исковое заявление, в котором против удовлетворения иска возражал, указав, что пункты 6.4 договоров аренды не содержат указания, что в случае передачи части арендуемого помещения в субаренду это является безусловным основанием для расторжения договора аренды. По договору субаренды № МР-01/01, сдается предпринимателю Тарасову Д.С. для торговли охлажденными напитками помещение общей площадью 20 кв.м.

за 1000 рублей. С учетом того, что данный договор не был согласован с арендодателем, он является недействительным в силу статьи 168 ГК РФ. Согласно договору субаренды торговля пивом не предполагалась. Между тем, предприниматель Тарасов Д.С. пользуясь тем, что является заместителем руководителя организации, самовольно разместил там пиво и напитки на его основе. Председатель правления Организации Беляев Олег Эдуардович заключил договор № МР-01/01 на субаренду помещения общей площадью 20 кв.м с предпринимателем Тарасовым Д.С. без согласования с Комитетом, то есть совершил административное правонарушение, предусмотренное частью 2 статьи 11 Закона Мурманской области № 401-01-ЗМО от 06.06.2003 «Об административных правонарушениях» - использование объектов жилищного и нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности, без надлежащего оформления документов (сдача в субаренду, обмен, поднаем, предоставление права пользования) либо с нарушением установленных норм и правил эксплуатации и содержания объектов жилищного и нежилого фонда, а также использование их не по назначению. То есть фактически, руководитель Организации был привлечен за сдачу имущества в субаренду без согласования с собственником. В отношении договора № 123 от 10.06.2011 по аренде помещения в рамках площади 67,3 кв.м позиция истца для стороны ответчика в части оснований для расторжения договора является непонятной, поскольку в рамках данного договора помещение в субаренду не передавалось.

Протокольным определением от 15.04.2014 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен индивидуальный предприниматель Тарасов Дмитрий Станиславович. Слушание дела назначено на 15.05.2014. По ходатайству ответчика в целях обеспечения права на ознакомление материалами дела (которым ответчик не воспользовался) в судебном заседании объявлялся перерыв до 21.05.2014.

В судебном заседании представитель истца на удовлетворении иска настаивал по основаниям, изложенным в нем и письменных дополнениях к исковому заявлению. Указал, что обстоятельства вины арендатора либо отсутствия таковой правового значения не имеют, поскольку факт нецелевого использования

помещения установлен. Помещения используются для целей, отличных от договорных. В помещении, предоставленном по договору № Н-123 от 10.06.2011, проводились работы по изменению его целевого использования. Учитывая явное намерение ответчика продолжать использовать это имущество для целей, отличных от договорных, истец на иске настаивает.

Представители ответчика против удовлетворения иска возражали по основаниям, изложенным в отзыве. Указали, что расторжение договора аренды и выселение из нежилого помещения является чрезмерной мерой ответственности и не соответствует характеру допущенного арендатором нарушения. Просили суд проявить снисхождение.

Индивидуальный предприниматель Тарасов Дмитрий Станиславович поддержал позицию ответчика. В ходе судебного разбирательства пояснял, что является заместителем руководителя Организации, по просьбе которого, являясь индивидуальным предпринимателем, организовал в арендуемом Организацией помещении торговлю пивом и другими напитками для посетителей сауны. Факт реализации пива не отрицает.

По материалам дела установлено, что Организация обратилась в Комитет с заявлениями о предоставлении в аренду нежилых помещений по адресу: г.Апатиты, ул.Московская, д.2, в котором указала, что в связи с полным отсутствием на территории Кировско-Апатитского района каких-либо реабилитационных центров для инвалидов, созрела очевидная необходимость в организации подобного заведения. Испрашиваемое помещение Организация планирует задействовать для осуществления уставной деятельности, а именно для размещения в нём оздоровительно-реабилитационного центра, включающего в себя: тренажерный зал (зал оздоровительной физкультуры), массажный кабинет, сауна, кабинет психологической разгрузки. Помещение реабилитационного центра будет оборудовано пандусом для заезда колясочников, специально оборудованным туалетом для людей с ограниченными возможностями. Обслуживание инвалидов будет производиться бесплатно и в первоочередном порядке (т.1 л.д. 33).

Рассмотрев обращения Организации, глава Администрации города Апатиты вынес постановление от 08.09.2010 № 880 о предоставлении в соответствии с

пунктом 4 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании протокола № 4 заседания комиссии по рассмотрению заявок на предоставление в аренду объектов муниципального нежилого фонда города Апатиты от 30.07.2010, без проведения конкурса, ответчику в аренду нежилых помещений, расположенных по адресу: г.Апатиты, ул.Московская, д.2, общей площадью 208,6 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане III (1-24), с целью использования под размещение оздоровительно-реабилитационного центра с 09.09.2010 сроком на 25 лет (т.1 л.д. 31).

08.09.2010 между истцом (Арендодатель) и ответчиком (Арендатор) был заключен договор № Н-100 аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый без проведения торгов (далее – Договор № Н-100).

В соответствии с условиями Договора № Н-100 Арендодатель принял на себя обязательство предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект муниципального нежилого фонда – нежилое помещение в жилом здании, расположенное по адресу: г.Апатиты, ул.Московская, д.2, общей площадью 208,6 кв.м (пункт 1.1. Договора № Н-100).

Объект предоставляется во временное владение и пользование Арендатору для целевого использования под размещение оздоровительно-реабилитационного центра (пункт 2.1. Договора № Н-100).

Арендуемые помещения переданы ответчику по акту приема-передачи от 08.09.2010 (т.1 л.д. 20).

Срок действия Договора № Н-100 был установлен сторонами с 08.09.2010 по 07.09.2035 (пункт 2.2. Договора № Н-100). Договор № Н-100 прошел государственную регистрацию, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.03.2011 внесена регистрационная запись 51-51-06/001/2011-449 (т.1 л.д. 13-19).

Согласно пункту 3.4.1. Договора № Н-100 Арендатор обязался использовать объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 2.1. Договора № Н-100.

Пунктом 3.1.1. Договора № Н-100 предусмотрено право Арендодателя проводить осмотр арендуемого объекта на предмет соблюдения Арендатором условий договора.

10.06.2011 на основании постановления главы Администрации города Апатиты от 20.07.2011 № 20.07.2011, вынесенного в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании протокола № 7 заседания комиссии по рассмотрению заявок на предоставление в аренду объектов муниципального нежилого фонда города Апатиты от 25.11.2010 (т.1 л.д. 32), между истцом (Арендодатель) и ответчиком (Арендатор) был заключен договор № Н-123 аренды недвижимого имущества (нежилого помещения, здания, сооружения), заключаемый без проведения торгов (далее – Договор № Н-123).

В соответствии с условиями Договора № Н-123 Арендодатель принял на себя обязательство предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект муниципального нежилого фонда – нежилое помещение в жилом здании, расположенное по адресу: г.Апатиты, ул.Московская, д.2, общей площадью 67,3 кв.м (пункт 1.1. Договора № Н-123).

Объект предоставляется во временное владение и пользование Арендатору для целевого использования под массажный кабинет, термокабина (для реабилитации инвалидов) (пункт 2.1. Договора № Н-123).

Арендуемые помещения переданы ответчику по акту приема-передачи от 10.06.2011 (т.1 л.д. 29).

Срок действия Договора № Н-123 был установлен сторонами с 10.06.2011 по 09.06.2036 (пункт 2.2. Договора № Н-123). Договор № Н-123 прошел государственную регистрацию, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.04.2012 внесена регистрационная запись 51-51-03/006/2012-075 (т.1 л.д. 35).

В связи с поступлением многочисленных обращений граждан о функционировании в арендуемых помещениях не реабилитационного центра, а обычной платной круглосуточной сауны (т.1 л.д. 36-41), 29.10.2013 Комитетом с участием представителя ООО УК «Апатиты-Комфорт», в управлении которого

находится жилой многоквартирный дом № 2 по ул.Московская, а также жильца многоквартирного дома № 2 по ул.Московская, в целях контроля за сохранностью и использованием по назначению муниципального имущества, осуществлен осмотр объекта муниципального нежилого фонда, расположенного по адресу: ул.Московская, д.2, общей площадью 208,6 и 67,3 кв.м, принадлежащего ответчику на праве аренды на основании Договоров №№ Н-100, Н-123.

В ходе проведения проверки установлено, что вышеуказанные помещения объединены и используются арендатором под размещение сауны с бассейном за плату всем желающим, что подтверждается рекламным объявлением (на стене у входа в помещение со стороны улицы), а также прейскурантом цен, размещенным в холле помещения. В помещении расположен холодильник с пивом (на продажу посетителям сауны) с указанием времени торговли. Арендатор фактически использует часть подвала многоквартирного дома (за рамками заключенных договоров аренды), где расположены бассейн и проведенные коммуникации арендатора. Фактически часть подвала многоквартирного дома и арендуемые помещения объединены без соответствующих разрешений и согласований. В ходе проведения обследования проводилась фотосъемка объекта аренды (т.1 л.д. 44, 45-60-62, 65, 66).

21.11.2013 истец направил в адрес ответчика письмо № 5077-12/1/13, содержащее уведомление о досрочном расторжении Договоров №№ Н-100, Н-123 согласно пункту 6.2.4. Договоров (т.1 л.д. 105-106). Данное письмо вручено ответчику 26.11.2012 (т.1 л.д. 107).

В связи с тем, что ответчик не возвратил истцу нежилые помещения по акту приема-передачи, истец обратился с иском о выселении ответчика из занимаемых им нежилых помещений.

Заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на

праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров, за исключением предоставления указанных прав на такое имущество некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (часть 1 статьи 615 ГК РФ).

Согласно статье 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.

В силу частей 1 и 3 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Согласно статье 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.

Для одностороннего отказа от исполнения договора (одностороннего расторжения договора), связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, достаточно самого факта указания в законе или соглашении сторон на возможность одностороннего отказа (одностороннего расторжения договора).

Данная правовая позиция отражена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2010 № 13057/09.

В силу пункта 3 статьи 450 ГК РФ односторонний отказ от исполнения договора, осуществляемый в соответствии с законом или договором, является юридическим фактом, ведущим к расторжению договора.

Указанный вывод соответствует правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.09.2008 № 5782/08.

Исходя из пункта 6.4.2.3. Договоров №№ Н-100, Н-123, договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в одностороннем порядке (о предстоящем расторжении Договора в одностороннем порядке Арендодатель уведомляет Арендатора не менее чем за тридцать дней. После истечения указанного в уведомлении срока Договор считается расторгнутым) в случае использования объекта аренды не по целевому назначению, определенному в пункте 2.1. Договора, что подтверждается актом использования Объекта, который составляется Арендодателем с привлечением незаинтересованных лиц.

Таким образом, суд приходит к выводу о наличии в Договорах №№ Н-100, Н-123 условия о возможности его одностороннего досрочного расторжения.

В ходе проведения 29.10.2013 с участием незаинтересованных лиц (представителя управляющей организации ООО УК «Апатиты-Комфорт» и жильца многоквартирного дома № 2 по ул.Московская) осмотра объекта муниципального

нежилого фонда, расположенного по адресу: ул.Московская, д.2, общей площадью 208,6 и 67,3 кв.м, принадлежащего ответчику на праве аренды, был установлен факт использования части нежилого помещения, предоставленного Организации по договору № Н-100, не по целевому назначению, определенному договором, а именно для розничной торговли пивом (реализация осуществлялась посетителям круглосуточной сауны, расположенной в данных помещениях) (т.1 л.д. 59, 60, 62).

Указанный факт подтвержден материалами дела и не оспаривается ни ответчиком, ни третьим лицом.

Порядок установления факта использования объекта аренды не по целевому назначению, установленный пунктом 6.4.2.3. Договора № Н-100, Комитетом соблюден.

В то же время, вопреки утверждению истца, фактов использования не по целевому назначению нежилого помещения, предоставленного Организации по Договору № Н-123, в ходе проведения проверки не установлено. Не доказано истцом наличие таких фактов и в ходе рассмотрения дела.

Осуществление в помещении ремонтных работ не может быть расценено как нецелевое использование. Отсутствие у ответчика разрешения на проведение ремонтных работ в качестве основания для расторжения договора в одностороннем порядке Договором № Н-123 не предусмотрено.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу об отсутствии у Комитета оснований для одностороннего отказа от исполнения Договора № Н-123 и, как следствие, для предъявления иска о выселении ответчика из нежилых помещений общей площадью 67,3 кв.м, этаж цоколь, номера на поэтажном плане П (1-10).

Судом установлено, что уведомление о расторжении Договора № Н-100 направлено истцом 21.11.2013 и получено ответчиком заказным письмом с уведомлением о вручении 26.11.2013, в связи с чем, в силу пункта 6.4.2.3. Договора № Н-100, спорный договор прекратил свое действие с 26.12.2013.

В соответствии со статьей 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.

Факт нахождения спорных нежилых помещений, ранее предоставленных по Договору № Н-100, в пользовании ответчика на день рассмотрения спора последним не оспаривается и подтвержден материалами дела.

Ответчик не привел основанных на законе возражений относительно требования истца о выселении ответчика из занимаемых нежилых помещений. Каких-либо документов, подтверждающих наличие у ответчика на день вынесения решения правовых оснований использования спорного помещения, суду не представлено.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.06.2009 № 1064/09, если на момент предъявления иска сданное в аренду недвижимое имущество арендодателю не возвращено, а также не представлено доказательств законного использования ответчиком спорных нежилых помещений, у судов не имеется оснований для отказа в удовлетворении иска об обязанности освободить и возвратить нежилые помещения по мотивам, не основанным на соответствующей норме действующего законодательства.

Учитывая изложенные обстоятельства, требование истца о принудительном выселении ответчика из занимаемого нежилого помещения муниципального нежилого фонда площадью 208,6 кв.м, расположенного по адресу: Мурманская область, г.Апатиты, ул.Московская, д.2, этаж цокольный, номера на поэтажном плане III (1-24), подлежит удовлетворению.

В удовлетворении остальной части иска следует отказать.

При рассмотрении вопроса о распределении судебных расходов судом установлено, что истец и ответчик освобождены от уплаты государственной пошлины на основании подпункта 1.1 пункта 1 части 1 и пункта 1 части 2 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации соответственно.

При таких обстоятельствах государственная пошлина взысканию в доход федерального бюджета не подлежит.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Мурманской области

решил:

Исковое заявление Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области удовлетворить частично.

Выселить Мурманскую региональную общественную организацию инвалидов и жертв тоталитарных режимов из нежилого помещения муниципального нежилого фонда площадью 208,6 кв.м, расположенного по адресу: Мурманская область, г.Апатиты, ул.Московская, д.2, этаж цокольный, номера на поэтажном плане III (1-24).

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в суд апелляционной инстанции в месячный срок.

Судья

О.В. Кузнецова