



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело №А45-41698/2024

Резолютивная часть решения объявлена 15 января 2025 года

Решение изготовлено в полном объеме 15 января 2025 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Остроумова Б.Б., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шевчуком С.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Мэрии города Новосибирска (ОГРН: 1045402490100, 630099, Новосибирская область, город Новосибирск, Красный пр-кт, д.34), г. Новосибирск

к обществу с ограниченной ответственностью «Фэт-Премиум» (ОГРН: 1055513046786, 644010, Омская область, г Омск, пр-кт Карла Маркса, д. 14, помещ. 13п), Омская область, г Омск

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: муниципального казенного учреждения города Новосибирска «Центр муниципального имущества» (ОГРН: 1245400035869, 630091, Новосибирская область, г Новосибирск, Красный пр-кт, д. 50), г. Новосибирск

о расторжении договора, восстановлении планировки, об обязанности освободить помещение

при участии в судебном заседании представителей:

истца: Серебренникова А.Е. – доверенность от 20.11.2024 №0140/06696, удостоверение

ответчика: представитель отсутствует, извещен;

третьего лица: представитель отсутствует, извещен,

установил:

Мэрия города Новосибирска (далее-истец, Арендодатель) обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фэт-Премииум» (далее-ответчик, Арендатор) о расторжении договора аренды недвижимого имущества муниципальной казны №014121-НП от 11.03.2019, обязанности ответчика восстановить планировку нежилых помещений площадью 131,60 кв.м., расположенных в жилом доме по адресу: г.Новосибирск, Центральный район, ул. Колыванская, 8 путем их приведения в соответствии с кадастровым паспортом от 14.01.2014 года, после чего обязать освободить указанные нежилые помещения, передав их держателю имущества муниципальной казны Муниципальному казенному учреждению города Новосибирска «Центр муниципального имущества» по акту приема-передачи.

В судебном заседании представитель истца доводы искового заявления и заявленные исковые требования поддержала.

Учитывая, что ответчик не представил своих возражений относительно рассмотрения дела в его отсутствие, арбитражный суд в соответствии с пунктом 4 статьи 137 АПК РФ завершил предварительное судебное заседание и начал рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции.

Ответчик, надлежащим образом уведомленный о времени и месте судебного разбирательства по правилам статей 121-123 АПК РФ, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, отзыва на исковое заявление и возражений не представил, ходатайств об отложении судебного разбирательства либо о рассмотрении дела в его отсутствие не заявлял.

Суд, учитывая мнение представителя истца, руководствуясь ч.3 ст. 156, ст. 123 АПК РФ определил рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика и представителя третьего лица.

Арбитражный суд, заслушав представителя истца, изучив доводы искового заявления, исследовав представленные доказательства, которые стороны посчитали достаточным для рассмотрения дела по существу в соответствии со ст. 71 АПК РФ приходит к следующему.

В силу ч.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 11.03.2019 между мэрией города Новосибирска (арендодатель) и ООО «Фэт-Премиум» (арендатор) заключен договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны №014121-НП (далее - Договор) сроком действия до 11.03.2024, согласно которому в аренду переданы нежилые помещения сооружение № 1570, общей площадью 131,60 кв,м, расположенные в жилом доме по адресу: г. Новосибирск, Центральный район, ул. Колыванская, 8. Указанные помещения переданы арендатору в соответствии с актом приема-передачи недвижимого имущества муниципальной казны.

В настоящее время Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ).

Арендатор обязан, пользоваться арендованным имуществом в соответствии условиями договора аренды (п.1 ст. 615 Гражданского кодекса РФ).

Согласно п. 2.2.6 Договора Арендатор обязан не производить перепланировок объекта недвижимости без письменного согласования с Арендодателем и держателем имущества муниципальной казны.

25.11.2024 проведено обследование использования нежилого помещения, результате которого установлено несоответствие планировки арендуемых Ответчиком нежилых помещений кадастровому паспорту от 14.01.2014, приложенному к Договору.

Выявлены следующие изменения объекта, проведенные без согласования с Арендодателем: в помещении №1 обустроена комната из гипсокартона и стекла, установлена стеклянная дверь, в стене между помещениями № 8 и 7 обустроен проём для передачи продуктов, между помещениями № 1 и 10 демонтирована перегородка с дверью.

Таким образом, Ответчиком нарушено обязательство, предусмотренное п. 2.2.6 Договора.

Ответчиком указанные обстоятельства не оспорены, при том, что согласно ч. 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.

20.05.2022 Ответчику направлено уведомление № 31/03-2081 с требованием в срок до 25.08.2022 привести в соответствие фактическое состояние объекта недвижимости кадастровому паспорту от 14.01.2014, а также предложением расторгнуть Договор и в тот же срок освободить помещения, в случае отказа выполнить данное требование. До настоящего времени требование Ответчиком не исполнено. Договор не расторгнут, помещения не освобождены.

В силу ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

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

Согласно п. 5.3 Договора по требованию арендодателя Договор подлежит расторжению досрочно в судебном порядке в случае проведения Арендатором перепланировки объекта недвижимости без разрешения Арендодателя.

В связи с этим, требование о расторжении договора является обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст. 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 этом случае, требования об обязанности привести имущество в его первоначальное состояние являются обоснованными.

В связи с расторжением договора аренды, требования об обязанности освободить нежилые помещения и их возврату держателю казны обоснованы и подлежат удовлетворению.

По правилам распределения судебных расходов (статья 110 АПК РФ) относится на ответчика и подлежит взысканию в доход федерального бюджета государственная пошлина по иску не уплаченная при обращении в суд истцом, освобожденным от ее уплаты.

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

Р Е Ш И Л:

Расторгнуть договор аренды недвижимого имущества муниципальной казны №014121-НП от 11.03.2019 года заключенный между Мэрией г. Новосибирска и обществом с ограниченной ответственностью «Фэт-Премииум».

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Фэт-Премииум» восстановить планировку нежилых помещений площадью 131,60 кв.м., расположенных в жилом доме по адресу: г.Новосибирск, Центральный район, ул. Колыванская, 8 путем их приведения в соответствии с кадастровым паспортом от 14.01.2014 года, после чего обязать освободить указанные нежилые помещения, передав их держателю имущества муниципальной казны Муниципальному казенному учреждению города Новосибирска «Центр муниципального имущества» по акту приема-передачи.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Фэт-Премииум» в доход федерального бюджета сумму государственной пошлины в размере 50 000 рублей.

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 кассационные жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Б.Б. Остроумов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 18.06.2024 6:34:37

Кому выдана Остроумов Борис Борисович