

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

17 августа 2015 года Кировский районный суд г. Казани в составе: председательствующего судьи Т.М. Шевериной, при секретаре судебного заседания А.Л. Сычевой, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [] Б [] к Обществу с ограниченной ответственностью «Ислам +» об освобождении нежилого помещения и встречному иску Общества с ограниченной ответственностью «Ислам +» к [] Б [], Обществу с ограниченной ответственностью «ОМ []» о признании незаконным досрочное одностороннее расторжение договора недвижимого имущества, признании договора аренды недвижимого имущества действующим непрерывно с даты его заключения, освобождении нежилого помещения, признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки,

У С Т А Н О В И Л:

Истец М.Г. Б. [] обратилась в суд с иском к ответчику в вышеизложенной формулировке. В обоснование требований указав, что [] 2014г. между истцом и ответчиком был заключен договор аренды № [] недвижимого имущества общей площадью [] кв. м. (помещения 1 этажа №№ []), расположенных по адресу: г. Казань, ул. []. Нежилое помещение принадлежит истцу на праве собственности. Передача указанного нежилого помещения в аренду подтверждается актом приема – передачи имущества от [] 2014г. Согласно п. 2.1. договора: срок аренды составляет 5 лет. Согласно п. 3.1 договора аренды: арендатор обязан вносить арендную плату, которая состоит из постоянной части. П. 3.2 договора, постоянная часть арендной платы составляет [] руб. в месяц. В соответствии с п. 3.3 договора, арендатор обязан был до 30 числа каждого месяца выплачивать постоянную часть арендной платы за текущий месяц путем передачи наличных денежных средств лично арендодателю, либо законному представителю арендодателя.

[] 01.2015г. между истцом и ответчиком было подписано дополнительное соглашение к договору аренды № [], в соответствии с которым в договор были внесены изменения: арендатор обязан вносить арендную плату, которая состоит из постоянной части и оплаты коммунальных услуг. Арендатор обязан оплачивать коммунальные платежи самостоятельно на основании выставленных счетов.

В виду того, что ответчик не вносил переменную часть арендной платы – коммунальные платежи, арендодателем в адрес ответчика было направлено заказным письмом уведомление о расторжении договора аренды. Однако

данное уведомление осталось без ответа. Договор аренды был, расторгнут в одностороннем порядке, о чем ответчик был уведомлен.

Ответчику было направлено письменное уведомление с просьбой, освободить нежилое помещение, и передать его по акту приема – передачи в срок до .04.2015г. Несмотря на указанные обстоятельства, ответчик продолжает занимать указанное помещение до настоящего времени. Просит суд обязать ответчика освободить занимаемое нежилое помещение по адресу: г. Казань, ул. [] и передать указанное помещение по акту – приема – передачи.

Ответчик ООО «Ислам+» не согласившись с требованиями истца М.Г. Б [], обратился в суд со встречным иском, в обосновании встречного иска указав, что [] 2014г. между истцом и ответчиком подписан договор аренды недвижимого имущества № [] В соответствии с условиями заключённого договора аренды, договор заключен сроком на 5 лет, с обязательством арендатора ежемесячно уплачивать только постоянную часть арендной платы в размере [] руб. в месяц. Оплата переменной части возложена договором на арендодателя. [] 01.2015г. между сторонами подписано дополнительное соглашение к договору аренды. Указанным соглашением на арендатора возложена дополнительная обязанность по оплате переменной части арендной платы в части коммунальных платежей. В апреле 2015г. в адрес арендатора поступило уведомление об одностороннем расторжении договора аренды со стороны арендодателя со ссылкой на нарушение арендатором обязательств по оплате арендных платежей по договору аренды. На указанное уведомление ООО «Ислам+» в адрес М.Г. Б [] направлено ответное письмо со ссылкой на отсутствие каких – либо оснований для расторжения договора аренды в одностороннем порядке и не согласием с действиями арендодателя ввиду того, что они не основаны на законе и нарушают права и законные интересы арендатора. В конце апреля 2015г. арендатору поступила информация о проведении государственной регистрации расторжения договора аренды. Считает, что указанные действия арендодателя не основаны на законе, ни на заключенном сторонами договоре. Основанием для расторжения договора послужил факт просрочки во внесении коммунальных платежей по договору. Однако ООО «Ислам+» просрочки по оплате коммунальных платежей не допускало.

Вместе с тем, обязанность по внесению коммунальных платежей возникла для арендатора с момента государственной регистрации дополнительного соглашения № [] договору аренды № [] 2014г., а именно с [] 02.2015г. В адрес арендатора в период действия договора аренды со стороны арендодателя не было обеспечено систематическое поступление счетов по оплате коммунальных услуг. Арендатор вынужден был самостоятельно в конце каждого месяца созваниваться с коммунальными организациями и оплачивать соответствующие услуги.

Кроме того, ООО «Ислам +» стало известно, что [] 06.2015 года М.Г. Б [] поданы документы на регистрацию в Управление Росреестра по РТ договора аренды нежилого помещения № [] от [] 2015 года с ООО «Ом []».

06.2015 г. проведена государственная регистрация данного договора аренды нежилого помещения № [redacted] 2015г. Считает, указанные действия М.Г. Б [redacted] незаконными, договор аренды нежилого помещения № [redacted] от 2015 года с ООО «Ом [redacted]» недействительным.

Поскольку при подаче документов на регистрацию договора аренды нежилого помещения № [redacted] от [redacted] 2015 года М.Г. Б [redacted] незаконно в одностороннем порядке со ссылкой на просрочку коммунальных платежей (в действительности просрочка отсутствовала) расторгнут договор аренды с ООО «Ислам +», в связи с чем, отсутствовали правовые основания для заключения нового договора аренды № [redacted] от [redacted] 2015 года с ООО «Ом [redacted]». Договор аренды № [redacted] от [redacted] 2015 года подписан между М.Г. Б [redacted] и ООО «Ом [redacted]» в ходе судебного разбирательства по настоящему спору.

Просит суд признать незаконным досрочное одностороннее расторжение М.Г. Б [redacted] договора аренды недвижимого имущества № [redacted] от [redacted] 2014г.: помещения 1 этажа №№ [redacted], общей площадью [redacted] кв. м., инд. № [redacted], лит. № [redacted], расположенного по адресу: г. Казань, ул. [redacted], кадастровый номер [redacted], заключённый между М.Г. Б [redacted] и ООО «Ислам+»;

Признать договор аренды недвижимого имущества № [redacted], общей площадью [redacted] кв. м., инд. № [redacted], расположенного по адресу: г. Казань, ул. [redacted], кадастровый номер [redacted], заключённый между М.Г. Б [redacted] и ООО «Ислам+», действующим с [redacted] 03.2014г.

Аннулировать регистрационную запись об ограничениях (обременениях) права собственности М.Г. Б [redacted] на недвижимое имущество – нежилые помещения № [redacted] от [redacted] 2014г.: помещения [redacted]

расположенного по адресу: г. Казань, ул. [redacted], в виде договора аренды недвижимого имущества № [redacted] от [redacted] 2014г., заключенного между М.Г. Б [redacted] и ООО «Ислам+» (том №1 л. д. 34-36).

08.07.2015г. ООО «Ислам +» обратилось с дополнительным встречным иском, в котором просят суд:

Признать недействительным договор аренды нежилого помещения №1 от 06.2015г. между М.Г. Б [redacted] и ООО «ОМ [redacted]», заключенного в отношении помещений [redacted], расположенных по адресу: г. Казань, ул. [redacted]

Применить последствия недействительности сделки, признать договор аренды нежилого помещения № [redacted] 2015г. между М.Г. Б [redacted] и ООО «ОМ [redacted]» недействительным, аннулировать регистрационную запись указанного договора в Управлении Росреестра по РТ;

Взыскать с М.Г. Б [redacted] в пользу ООО «Ислам+» в возврат государственной пошлины сумму в размере 6000 руб. (том №2 л. д. 141-145).

05.08.2015г. в судебном заседании представители ответчика ООО «Ислам +» - Р.М. М [redacted], действующий на основании решения №1 единственного учредителя ООО «Ислам+», Н.Р. Гареева, [redacted] действующие на

основании доверенностей (том 1 л. д. 37, том №2 л. д. 161,137). Поскольку с учетом инвентаризации при заключении нового договора аренды, без фактического изменения помещений, в настоящее время объект недвижимости, переданный по договору аренды № [redacted] 2014г. имеет иную характеристику, уточнили встречные иски требования от 09.06.2015г., просят суд:

Признать незаконным досрочное одностороннее расторжение М.Г. Б [redacted] договора аренды недвижимого имущества № [redacted] .2014г.: помещения [redacted]

[redacted] расположенного по адресу: г. Казань, ул. [redacted], кадастровый номер [redacted], заключённый между истцом и ответчиком;

Признать договор аренды недвижимого имущества № [redacted] [redacted] расположенного по адресу: г. Казань, ул. [redacted] кадастровый номер [redacted] заключённый, действующим, со следующими характеристиками: нежилые помещения [redacted], назначение: нежилое, площадь [redacted] адрес (местоположение) объекта: РТ, г. Казань, ул. [redacted]

[redacted] Аннулировать регистрационную запись о расторжении договора аренды недвижимого имущества и восстановить запись об ограничениях (обременениях) права собственности М.Г. Б [redacted] на недвижимое имущество – помещения [redacted] нежилое, площадь [redacted], адрес (местоположение) объекта: РТ, г. Казань, ул. [redacted], кадастровый (или условный) номер объекта: [redacted], в виде договора аренды недвижимого имущества № [redacted] от [redacted] .2014г.

Признать недействительным договор аренды нежилого помещения № [redacted] от 2015г. между М.Г. Б [redacted] и ООО «ОМ [redacted]», заключенного в отношении помещений [redacted] расположенных по адресу: г. Казань, ул. [redacted]

Применить последствия признания недействительным договора аренды нежилого помещения № [redacted] от [redacted] 2015г., заключенного между М.Г. Б [redacted] и ООО «ОМ [redacted]» - в виде аннулирования (прекращения) Управлением Росреестра по РТ регистрационной записи от [redacted] о государственной регистрации договора аренды № [redacted] .2015г. в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;

Взыскать с М.Г. Б [redacted] в пользу ООО «Ислам+» в возврат уплаченной государственной пошлины сумму в размере 12000 руб. (том №2 л. д. 212, 210-211).

В настоящем судебном заседании представители истца, ответчика по встречному иску М.Г. Б [redacted] адвокат В.Ю. М [redacted], В.В. П [redacted], действующие по ордеру и доверенности (том №2 л. д. 207, 136), в судебном заседании иски требования поддержали, встречные иски не признали.

Представители ответчика, истца по встречному иску ООО «Ислам +» - Р.М. М , Н.Р. Гареева, , первоначальный иск не признали, встречный иск поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика по встречному иску ООО «ОМ » - В.В. П , действующая на основании приказа №2 от 19.02.2015г., в судебном заседании первоначальный иск поддержала, встречный иск не признала, просит суд в удовлетворения встречного иска отказать (том №2 л. д. 208).

Третье лицо Управление Росреестра по РТ о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, представитель в судебное заседание не явился, представил письменный отзыв на встречное исковое заявление, в котором просит о рассмотрении дела в его отсутствие (том №2 л. д. 203-204).

Выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему:

Согласно ст. 606 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.

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

В соответствии со ст. 608 ГК РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно п. 1 ст. 610 ГК РФ, договор аренды заключается на срок, определенный договором.

П. 1 ст. 614 ГК РФ, установлено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно 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.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только

после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Судом установлено, что М.Г. Б [] является собственником нежилых помещений []

[] по адресу: г. Казань, ул. [], на основании свидетельства о государственной регистрации права от [] 2007г., протокола о результатах аукциона от [] .2006г., договора купли – продажи нежилых помещений № [] 2006г., акта о приеме – передаче здания (сооружения) от [] 2007г. (том №1 л. д. 70, 71-72, 73-76).

[] .2014г. между М.Г. Б [] (арендодатель) и ООО «Ислам+» в лице директора Р.М. М [] (арендатор) был заключен договор № [] аренды недвижимого имущества, в соответствии с которым истец передала ответчику недвижимое имущество – помещения []

Адрес местонахождения объекта: РТ, г. Казань, [] (том №1 л. д. 8 – 13).

Указанное имущество было передано арендатору по акту приема – передачи имущества – нежилого помещения по договору аренды № [] от [] .2014г. (л. д. 13), для размещения магазина.

В соответствии с условиями договора: п. 2.1, настоящий договор вступил в силу с момента его государственной регистрации, действует 5 лет. Срок аренды 5 лет. П. 2.3 договора установлено, что в последний день срока договора арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в надлежащем состоянии с учетом нормального износа, освободив его от своего имущества и имущества третьих лиц, если более поздний срок возврата не будет согласован сторонами.

П.3.1 договора установлено, что арендатор обязан вносить арендную плату, которая состоит из постоянной части, включающую в себя плату за пользование имуществом и составляет [] руб. в мес.

Арендатор обязался до 30 числа каждого месяца выплачивать постоянную часть арендной платы за текущий месяц путем передачи наличных денежных средств лично арендодателю, либо законному представителю арендодателя. Подтверждением факта оплаты аренды имущества является личная расписка арендодателя о получении арендной платы.

Согласно п. 3.4 договора предусматривает оплату коммунальных услуг, а именно: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, тепловая энергия, услуги телефонной связи, расходы по вывозу мусора (ТБО), утилизации и переработке вторсырья, расходы по дератизации и дезинсекции, расходы по охране объекта несет арендодатель.

В соответствии с п. 5.6.3 арендатор обязался своевременно вносить арендную плату.

Основаниями для расторжения договора аренды считаются случаи, когда арендатор ухудшает состояние имущества, зон общего пользования,

территории; пользуется имуществом с нарушением существенных условий настоящего договора; допустил просрочку оплаты арендной платы, постоянной и переменной частей. Настоящий договор в этом случае будет считаться расторгнутым с момента направления соответствующего уведомления арендатору, если иной срок не указан в уведомлении о расторжении.

Настоящий договор аренды недвижимого имущества № от [] 2014г., зарегистрирован в установленном законом порядке [] 2014г.

01.2015г. между М.Г. Б [] и ООО «Ислам+» заключено дополнительное соглашение № [] к договору аренды № [] недвижимого имущества от [] (том №1 л. д. 14 – 15).

В соответствии с указанным соглашением стороны договорились изложить п. 3.1 в следующей редакции: арендатор обязан вносить арендную плату, которая состоит из постоянной части и оплаты коммунальных расходов; п. 3.4 - в виде платежей за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, тепловая энергия, услуги телефонной связи, расходы по вывозу мусора (ТБО), утилизации и переработке вторсырья, расходы по дератизации и дезинсекции, расходы по охране объекта несет арендатор. Дополнить п. 3.5: арендатор обязан оплачивать коммунальные платежи самостоятельно на основании выставленных организациями, поставляющими услуги счетов, в срок указанный в счете.

Настоящее дополнительное соглашение было зарегистрировано в соответствии с действующим законодательством [] 02.2015г. (том 2 л. д. 39-40).

03.2015г. М.Г. Б [] уведомила ООО «Ислам+» о расторжении договора аренды недвижимого имущества № [] от [] 2014г., в соответствии с п. п. 8.2.2, 8.2.3, 8.3, 8.2 в одностороннем порядке от [] 04.2015г. (том №1 л. д. 22).

На указанное уведомление арендатором в адрес арендодателя направлено ответное письмо со ссылкой на отсутствие каких – либо оснований для расторжения договора аренды в одностороннем порядке и не согласием с действиями арендодателя ввиду того, что они не основаны на законе и нарушают права и законные интересы арендатора (том №1 л. д. 60).

04.2015г. М.Г. Б [] в адрес ООО «Ислам+» было направлено уведомление об оплате коммунальных услуг по договору аренды, а также требование о подписании соглашения о расторжении договора аренды недвижимого имущества от [] 2014г. (том №1 л. д. 17, 20, 23, 24).

В соответствии с условиями дополнительного соглашения № [] к договору аренды № [] недвижимого имущества от [], ООО «Ислам+» производило оплату коммунальных услуг, которые подтверждаются квитанциями имеющиеся в материалах дела. В ОАО «Татэнергосбыт»: кассовый чек № 32264114 от 27.01.2015 на сумму 4050 руб., № 32264328 от 20.02.2015 на сумму 4 000 руб., № 32264753 от 24.03.2015 на сумму 6 300 руб.; кассовый чек № 3226966 от 28.04.2014 на сумму 8 150 руб., № 32261846 от 29.07.2014 на сумму 5000 руб., № 32261900 от 31.07.2014 на сумму 6 200 руб., № 32262021 от 18.08.2014 на сумму 6 500 руб., № 32262123 от 25.08.2014 на

сумму 4150 руб., № 32262787 от 22.10.2014 на сумму 5 100 руб., № 32263071 от 17.11.2014 на сумму 2 500 руб., № 32263609 от 24.12.2014 на сумму 7000 руб., № 32264114 от 27.01.2015 на сумму 4050 руб., № 32264328 от 20.02.2015 на сумму 4 000 руб., № 32264753 от 24.03.2015 на сумму 6 300 руб.;

В ООО «Чистый город»: квитанция № 80 от 03.02.2015 на сумму 1 568,58 руб., № 165 от 27.02.2015 на сумму 1 715 руб.; квитанция № 377 от 26.05.2014 на сумму 1 550 руб., № 455 от 04.07.2014 на сумму 1 561 руб., № 590 от 13.08.2014 на сумму 1 562 руб., № 709 от 09.10.2014 на сумму 1 561,62 руб., № 745 от 31.10.2014 на сумму 1 561 руб., № 34 от 19.01.2015 на сумму 1 562 руб., № 80 от 03.02.2015 на сумму 1 568,58 руб., № 165 от 27.02.2015 на сумму 1 715 руб.; № 80 от 27.03.2015 на сумму 1 715 руб.;

в ОАО «Казэнерго»: квитанция от 29.01.2015г. на сумму 7800 руб., квитанция от 27.03.2015г. на сумму 6960 руб.; в ООО «Нолвикс» квитанция №3229420226 от 27.03.2015г. на сумму 3500 руб., квитанция №3226753246 от 24.03.2015г. на сумму 5700 руб.; квитанция №3226755350 от 24.03.2015г. на сумму 1000 руб., квитанция от 23.10.2014 на сумму 10 000 руб., от 29.01.2015 на сумму 7 800 руб., от 27.03.2015 на сумму 6 960 руб. (том №1 л. д. 50-53, том №2 л. д. 88 - 98).

Таким образом, просрочки в оплате коммунальных услуг со стороны ООО «Ислам +» отсутствовали, напротив, на протяжении всего периода договора наблюдались переплаты в оплате данных услуг.

Единственным основанием для расторжения договора в одностороннем порядке М.Г. Б. послужило несвоевременная оплата ООО «Ислам+» коммунальных услуг, иных оснований истцом не приводится.

Обязанность по внесению коммунальных платежей возникла для арендатора с момента государственной регистрации дополнительного соглашения № _____ договору аренды № _____ 2014 г., а именно с ____ .02.2015 года.

Доводы М.Г. Б. изложенные в исковом заявлении, о том, что арендатор не вносил переменную часть арендной платы – коммунальные платежи, не подтверждены надлежащими доказательствами в соответствии со ст. 56 ГК РФ.

Напротив надлежащее исполнение ООО «Ислам+» обязательств, предусмотренных договором аренды, подтверждено материалом дела, в частности, сведениями поступившими от обслуживающих организаций, таких как ОАО «Казэнерго» от 06.07.2015г. за исх. №2754/11-19, от ОАО «Татэнергообит» от 08.07.2015г., ООО «Чистый город» от 08.07.2015г., о том, что за период с 01.02.2015г. по 28.02.2015г. за поставленную тепловую энергию, за потребленный объем электрической энергии, просрочки по оплате коммунальных услуг задолженности за М.Г. Б. не имеется (том №2 л. д. 128, 127, 129, 201).

В соответствии с п. 3.5. договора аренды, арендатор обязан оплачивать коммунальные платежи самостоятельно на основании выставленных организациями, поставляющими услуги счетов, в срок указанный в соответствующем счете.

В материалы дела ООО «Ислам +» представило имеющиеся у него счета на оплату коммунальных услуг: ОАО «Татэнергосбыт» (счет фактура № 701012508/70 от 30.06.2014), ООО «УК «Заречье» счет №9070 от 30.09.2014г., ОАО «Казэнерго» №12175 от 31.05.2015г. (том №2 л. д. 217, 218, 219).

Из указанных счетов усматривается, что сроки для оплаты коммунальных платежей не установлены.

Согласно п.3.1 договора аренды от [] .2014г. установлен размер арендной платы, состоящий из постоянной части, включающий в себя, плату за пользование имуществом и составляет сумму в размере [] руб. в мес.

За период с [] 2014г. по [] .02.2015г. ООО «Ислам+» была оплачена сумма арендной платы в размере [] руб., что подтверждается расписками М.Г. Б. [] , то есть свыше цены в размере [] руб. месяц, установленной условиями договора (п. 3.2) (том №2 л. д. 93, 100, 101, 102, 103-104, 105, 106). Расчеты за пользование коммунальными услугами производилось арендатором по отдельным счетам и в стоимость арендной платы не включалось. Данное обстоятельство стороны не оспаривали в судебном заседании.

Срок действия договора аренды установлен на 5 лет, то есть до [] 2019 года (пункт 2.1).

[] марта 2015 года М.Г. Б. [] уведомила ООО «Ислам +» о расторжении договора аренды недвижимого имущества с [] апреля 2015 года.

Согласно статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором (пункт 1 статьи).

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

при существенном нарушении договора другой стороной;

в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (пункт 2 статьи).

В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным (пункт 3 статьи).

Согласно статье 452 ГК РФ, соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (пункт 1 статьи). 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 (пункт 2 статьи).

Таким образом, расторжение договора возможно исключительно по соглашению сторон, а при отсутствии такого соглашения - в судебном порядке лишь при наличии одного из предусмотренных пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований.

Анализируя представленные в материалы дела доказательства, и установленные фактические обстоятельства по делу, суд пришел к выводу о том, что задолженности по договору № [] аренды недвижимого имущества от [] .2014г., дополнительного соглашения № [] к договору № [] аренды недвижимого имущества от [] у ООО «Ислам+» не имеется. Поскольку ООО «Ислам+» в полном объеме исполняло обязательства по арендной плате и коммунальным платежам.

Учитывая, что [] .2014г. между сторонами была достигнута согласованность по всем существенным условиям договора, в частности в договоре, определен предмет аренды, размер арендной платы, срок действия договора аренды. Дополнительным соглашением определены условия по оплате коммунальных платежей и при этом договор и дополнительное соглашение подписано обеими сторонами, без каких – либо замечаний, оснований признавать договор аренды расторгнутым в одностороннем порядке у суда не имеется.

Доводы М.Г. Б [] изложенные в исковом заявлении, о том, что арендатор не вносил переменную часть арендной платы – коммунальные платежи в соответствии с п. 8.2.3 договора аренды, суд находит несостоятельным, противоречащим материалам дела.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что оснований, предусмотренных законом, для расторжения договора аренды недвижимого имущества у М.Г. Б [] не имелось, требования ООО «Ислам+» о признании досрочного одностороннего расторжения договора аренды недвижимого имущества незаконным, признании договора аренды недвижимого имущества действующим, подлежат удовлетворению.

Гражданским кодексом Российской Федерации установлены специальные правила передачи в аренду зданий, сооружений, подлежащие применению и к аренде нежилых помещений.

Так, согласно абзацу первому пункта 1 статьи 655 Кодекса передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

В случае прекращения договора аренды здания или сооружения в соответствии с пунктом 2 статьи 655 ГК РФ арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю также по передаточному акту или иному документу о передаче.

Таким образом, по смыслу приведенных норм права при подписании сторонами передаточного акта вступает в силу презумпция того, что состоялась фактическая передача недвижимости, если не доказано обратное, и наоборот отсутствие двустороннего акта свидетельствует об отсутствии фактического

исполнения обязательства по приемке либо по передаче объекта аренды, пока не будет доказано иное.

ООО «Ислам+» принял по акту приема - передачи от [] 2014 помещения в аренду.

Двусторонний акт о возврате помещения в материалы дела не представлен.

С момента получения уведомления о расторжении договора ООО «Ислам+» продолжало осуществлять предпринимательскую деятельность. Не выезжало из спорных нежилых помещений, за все время арендных отношений, занимает арендуемые помещения (владеет и пользуется) – оплачивает переменную и постоянную часть арендной платы, что также подтверждается материалами дела.

Судом установлено, что [] 06.2015г. между М.Г. Б [] и ООО «ОМ []» заключен договор № [] аренды нежилого помещения, в соответствии с которым М.Г. Б [] передала ООО «ОМ []» недвижимое имущество – помещения []

Адрес местонахождения объекта:
РТ, г. Казань, ул. [], кад. номер [] (том №2 л. д. 148-154).

При рассмотрении настоящего гражданского дела, в судебном заседании от 10.06.2015 года от представителя ООО «Ислам+» в присутствии М.Г. Б [] было заявлено ходатайство о применении обеспечительных мер в отношении нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Казань, ул. [] (том №1 л. д. 68-69).

Определением Кировского районного суда г. Казани от 10.06.2015 года, данное ходатайство удовлетворено, Управлению Росреестра по РТ запрещено совершать регистрационные действия в отношении указанного недвижимого имущества (том №1 л. д. 75-76).

Однако 10.06.2015г. М.Г. Б [], злоупотребив правом, скрыла вышеуказанный факт, несмотря на то, что была осведомлена о запрете совершения регистрационных действий в отношении спорных нежилых помещений, заключила договор аренды с ООО «ОМ []», что подтверждается материалами дела (том №2 л. д. 170-199). Фактически передача помещений по акту приема-передачи от 05.06.2015 года между М.Г. Б [] и ООО «Ом []» не произошло.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

В соответствии с п.1 ст.167 ГК Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

В соответствии со ст. 169 ГК РФ, сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна и влечет последствия, установленные статьей 167 настоящего Кодекса.

У М.Г. Б [] по состоянию на 12.05.2015г. отсутствовали правовые основания заключения договора аренды спорных нежилых помещений с ООО «ОМ []».

Таким образом, рассматриваемый договор аренды нежилых помещений, заключенный между М.Г. Б [] и ООО «ОМ []» основанный на несуществующем праве, противоречит действующим нормам закона. В силу ст. 168 ГК РФ он является недействительным (ничтожным).

В этой связи условия договора аренды, заключенный с ООО «ОМ []» ничтожны и не влекут для его сторон возникновения каких-либо обязательств (ст. 169 ГК РФ). Цель данного соглашения противоправна, поскольку недействительность основного обязательства влечет недействительность обеспечивающего его обязательства.

В ст. 10 ГК РФ закреплено, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (п. 1).

При таких обстоятельствах, суд считает, что встречные требования ООО «Ислам+» основаны на законе и подлежат удовлетворению, иск М.Г. Б [] к ООО «Ислам+» подлежит отклонению.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Руководствуясь ст. 98, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск М.Г. Б [] к Обществу с ограниченной ответственностью «Ислам +» об освобождении нежилого помещения – отклонить.

Встречный иск удовлетворить.

Признать незаконным досрочное одностороннее расторжение М.Г. Б [] договора аренды недвижимого имущества № [] 2014г.: помещения []

[], расположенного по адресу: г. Казань, ул. [] кадастровый номер []

заклучённый между М.Г. Б [] и Обществом с ограниченной ответственностью «Ислам +»;

Признать договор аренды недвижимого имущества []

расположенного по адресу: г. Казань, ул.

заключённый между М Г Б и Обществом с ограниченной ответственностью «Ислам +», действующим с .2014г., со следующими характеристиками:

; и аннулировать регистрационную запись о расторжении договора аренды недвижимого имуществ. Восстановить запись об ограничениях (обременениях) права собственности на недвижимое имущество –

, в виде договора аренды недвижимого имущества № от 2014г., заключенного между М Г Б и Обществом с ограниченной ответственностью «Ислам +»;

Признать недействительным договор аренды нежилого помещения № от 06.2015г. между М Г Б и Обществом с ограниченной ответственностью «ОМ », заключенного в отношении помещений

; аннулировать регистрационную запись от № о государственной регистрации договора аренды в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним;

Взыскать с М Г Б в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Ислам +» в возврат уплаченной государственной пошлины сумму в размере 6000 руб. (том №2 л. д. 212, 210-211).

Решение может быть обжаловано в Верховный суд РТ через Кировский районный суд г. Казани в месячный срок со дня принятия окончательного решения.

Копия верна:

Судья:



Т.М. Шеверина