

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

350035, г. Краснодар, ул. Постовая, д.32

<http://krasnodar.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ****Дело №А32-11665/2021****08 ноября 2021 г.****г. Краснодар**

Резолютивная часть решения объявлена 29.10.2021 г.

В полном объеме решение изготовлено 08.11.2021 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи М.В. Черножукова, рассмотрев в судебном заседании **исковое заявление** ИП Губина С.В. (ИНН 232003016060)

о признании незаконным уведомления об одностороннем отказе от договора аренды, к ответчикам: ИП Полторецкой Н.М. (ИНН 231500474083) и ИП Киракосян С.А. (ИНН 231500715451)

третье лицо: ООО «ВкусВилл» (ИНН 7734675810)

при участии в судебном заседании:

от истца: не явился, извещен;

от ответчика: не явился, извещен;

от третьего лица: не явились, извещены;

при ведении протокола помощником судьи А.А. Украинской

УСТАНОВИЛ:

ИП Киракосян С.А. и ИП Полторецкая Н.М. являются собственниками нежилого здания с кадастровым номером 23:49:0204004:1209, расположенного по адресу: Краснодарский край. г. Сочи. ул. Роз. д. 117 (Бизнес центр «Роз 117») (запись о регистрации права №23-23-50/147/2012-302 от 17.05.2012 г.)

Между ИП Киракосян С.А., ИП Полторецкой Н.М. (далее - Арендодатели, Ответчики) и ИП Губиным С.В. (далее Арендатор, Истец) был заключён договор аренды нежилого помещения № 69-20 от 21.10.2020 г. (далее договор аренды помещения, договор аренды № 69-20). по условиям которого арендодатель передал арендатору во временное владение и пользование за плату нежилое помещение № 1 на 1 (первом) этаже, которое является частью нежилого здания с кадастровым номером 23:49:0204004:1209,

расположенного по адресу: Краснодарский край. г. Сочи. ул. Роз, д. 117 (далее - спорное помещение).

В соответствии с п. 5.1. договора аренды помещения, договор вступает в силу с момента подписания сторонами акта приёма-передачи помещения и действует в течение 11 (одиннадцати) месяцев до 30.09.2021 г.

Спорное помещение было передано Арендодателями Арендатору по акту приёма-передачи помещения 21.10.2020 г.

В пункте 5.3. договора аренды помещения стороны предусмотрели возможность арендодателя в одностороннем внесудебном порядке полностью отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть договор аренды помещения письменно уведомив арендатора за 20 (двадцать) календарных дней до его даты расторжения в случае производственной необходимости арендодателя по использованию арендуемых помещений.

При этом, арендатор в соответствии с указанным пунктом договора аренды помещения, обязуется освободить помещение после прекращения правоотношений.

Кроме того, п. 5.4. договора аренды помещения предусматривает возможность для любой из сторон правоотношения в любое время немотивированно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора аренды помещения письменно уведомив арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до его даты расторжения.

29.12.2020 г. воспользовавшись своим правом, предусмотренным пунктами 5.3, 5.4 договора аренды помещения, арендодатели уведомили арендатора об отказе от исполнении договора аренды помещения № 69-20 от 21.10.2020 г.

Отказ арендодателя от исполнения договора аренды помещения вызван необходимостью проведения ремонтных работ.

Уведомление об отказе от исполнения договора аренды было направлено в адрес арендатора дважды курьерской службой Major:

- 30.12.2020 г. по адресу: г. Сочи. ул. Роз, д. 82/18. магазин часов (указанный магазин используется ИИ Губиным для осуществления предпринимательской деятельности);
- 31.12.2020 г. по адресу места проживания Губина СВ.: г. Сочи, ул. Макаренко, д. 16, кв. 36,

а также 30.12.2020 г. почтовым отправлением с номером РКО 35400087839177.

31.12.2020 г. уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора аренды помещения было получено арендатором, однако спорное помещение освобождено не было.

При таких обстоятельствах, учитывая получение уведомления об отказе от исполнения договора аренды помещений 31.12.2020 г., последним днём действия договора аренды нежилого помещения № 69-20 от 21.10.2020 г. является 20.01.2021 г. (в соответствии с п. 5.3 договора аренды помещения).

Спорное помещение арендатором освобождено не было.

Истец полагает, что Арендодатель необоснованно расторг договор аренды, ремонтные работы можно было производить без выселения Истца из помещения. Истец полагает, что в данном случае Арендодатель злоупотребил своим правом, выселил Истца с целью передачи помещения в аренду третьему лицу – АО «ВкусВилл».

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, суд пришел к выводу о частичном удовлетворении иска по следующим основаниям.

Согласно п.1 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Статьей 450.1 ГК РФ предусмотрена возможность одностороннего внесудебного отказа от исполнения договора, если такой отказ допускается законом или договором.

Согласно п.2 ст. 450.1 ГК РФ в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

В рассматриваемом споре стороны в пункте п. 5.4. договора аренды помещения предусмотрели возможность для любой из сторон правоотношения в любое время немотивированно в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора аренды помещения письменно уведомив арендатора не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до его даты расторжения.

Таким образом, Ответчики имели право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор аренды нежилого помещения № 69-20 от 21.10.2020 г. Данное право было ими реализовано путем неоднократного направления писем Истцу. При этом, в силу п.5.4. договор мог быть расторгнут любой из сторон без всяких мотивов.

Право на односторонний отказ от исполнения договора не связано с наличием каких-либо оснований для такого отказа, предусмотренных законом или соглашением сторон. Для одностороннего отказа от исполнения договора, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, достаточно самого факта указания в законе или соглашении сторон на возможность одностороннего отказа. Положения статьи 619 Гражданского кодекса дополняют нормы 450.1. данного Кодекса и не могут рассматриваться как ограничивающие права сторон в договоре аренды, в том числе

заключенном на определенный срок, предусмотреть возможность одностороннего отказа стороны от исполнения без указания оснований. (Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.05.2017 N Ф08-3210/2017 по делу N А25-1220/2015).

В силу пункта 3 статьи 450 Гражданского кодекса односторонний отказ от исполнения договора, осуществляемый в соответствии с законом или договором, является юридическим фактом, ведущим к расторжению договора. Таким образом, односторонний отказ от договора является самостоятельным основанием прекращения договора, отличным от расторжения договора по соглашению сторон либо в судебном порядке. Изложенная правовая позиция сформулирована в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.09.2008 [N 5782/08](#) и от 16.02.2010 [N 13057/09](#).

В связи с изложенным является необоснованным требование Истца признать незаконным уведомление от 29.12.2020 г. об отказе от исполнения обязательств по договору аренды.

Требование об обязанности ответчиков передать помещение Истцу и не чинить препятствий в его использовании не подлежит удовлетворению так же и по причине того, что в настоящее время помещение фактически передано в аренду ООО «ВкусВилл». В этой связи Арендатор, которому вещь фактически не передана, вправе требовать только компенсации убытков.

Данный вывод основан на п.13 Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" где указано, что если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения [статьи 398](#) ГК РФ. Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

Как следует из содержания статей 622 и 655 Г К РФ. при прекращении договора аренды арендатор обязан по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами, возвратить арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных

правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Как следует из материалов дела, Спорное помещение Истцом освобождено не было. Ответчики вывезли находившееся в помещении имущество Истца, состав имущества определен в описи (том 3 л.д. 22-29). Согласно пояснениям представителя ответчиков имущество до сих пор хранится в отдельном помещении.

Пунктом 5.4. договора аренды предусмотрено право Арендодателя вывезти имущество арендатора и хранить его. В этой связи не подлежит удовлетворению требование истца признать незаконным вывоз ответчиками имущества из арендованного помещения.

Требование истца обязать вернуть ему имущество согласно описи подлежит удовлетворению в силу ст. 301 ГК РФ, т.к. правовых оснований удерживать это имущество у ответчиков не имеется. При этом не подлежит удовлетворению требование истца вернуть имущество без взимания какой-либо оплаты, поскольку в сложившихся обстоятельствах, с учетом неправомерного отказа истца освободить помещение, на основании ст. 15 Г РФ ответчики вправе требовать с истца компенсации фактически понесенных расходов на хранение и иных убытков.

Таким образом, из всех заявленных истцом требований подлежит удовлетворению требование об обязании ответчиков возратить Губину С.В. имущество в соответствии с описью от 17.02.2021 г. В удовлетворении остальной части требований надлежит отказать.

Расходы по оплате госпошлины подлежат взысканию с ответчиков в пользу истца в размере 6 000 руб., т.к. из четырех заявленных самостоятельных требований удовлетворено только одно.

Согласно ст. 322 ГК РФ солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование возникает, если солидарность обязанности или требования предусмотрена договором или установлена законом, в частности при **неделимости** предмета обязательства. Обязанности нескольких должников по обязательству, связанному с предпринимательской деятельностью, равно как и требования нескольких кредиторов в таком обязательстве, являются солидарными, если законом, иными правовыми актами или условиями обязательства не предусмотрено иное.

В силу ст. 322 ГК РФ обязательства Ответчиков перед Истцом по договору аренды являются солидарными.

Согласно п.5 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 если лица, не в пользу которых принят судебный акт, являются солидарными должниками или кредиторами, судебные издержки возмещаются указанными лицами в солидарном

порядке (часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ, часть 5 статьи 3 АПК РФ, статьи 323, 1080 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Таким образом, расходы подлежат взысканию солидарно с ответчиков в пользу истца.

На основании изложенного и, руководствуясь ст. 167-181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Обязать ИП Полторецкую Н.М. (ИНН 231500474083) и ИП Киракосяна С.А. (ИНН 231500715451) возвратить Губину С.В. имущество в соответствии с описью от 17.02.2021 г.

В остальной части в иске отказать.

Взыскать солидарно с ИП Полторецкой Н.М. (ИНН 231500474083) и ИП Киракосяна С.А. (ИНН 231500715451) в пользу ИП Губина С.В. (ИНН 232003016060) 6 000 руб. судебных расходов.

Решение может быть обжаловано в порядке и в сроки, установленные Арбитражным процессуальным кодексом РФ.

Судья

М.В. Черножуков

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр

Дата 22.06.2021 7:40:31

Кому выдана a32.mchernozhukov@arbitr.ru