



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

127994, Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12 адрес электронной почты: info@mail.9aac.ru
адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва
06 августа 2012 года

Дело №А40-133263/11-29-1209

Резолютивная часть постановления объявлена 31.07.2012
Постановление изготовлено в полном объеме 06.08.2012

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Левиной Т.Ю.,
судей Кузнецовой Е.Е., Тихонова А.П.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Петуховой К.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
ИП Соболева А.М., Алексеева В.П., Фурсаевой И.Г.
на решение Арбитражного суда города Москвы
от 29.05.2012 по делу №А40-133263/11-29-1209,
принятое судьей Лежневой О.Ю.
по иску ООО "ВИКТОРИЯ" (ИНН 7717593269, ОГРН 5077746986521)
к ИП Соболеву А.М. (ИНН 771700376861, ОГРНИП 304770001251270),
Алексееву В.П., Фурсаевой И.Г.
о признании договора заключенным
и по встречному иску ИП Соболева А.М. (ИНН 771700376861, ОГРНИП
304770001251270),
Алексеева В.П., Фурсаевой И.Г.
к ООО "ВИКТОРИЯ"
о признании договора аренды прекратившим действие,
об обязанности ООО "ВИКТОРИЯ" освободить помещение

при участии в судебном заседании:

от истца	Молибога О.Н. по доверенности от 25.01.2012; Платонов В.Б. - генеральный директор на основании Устава
от ответчиков	представитель не явился, извещен

УСТАНОВИЛ:

ООО "ВИКТОРИЯ" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском (с учетом принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ уточнения иска) к Индивидуальному предпринимателю Соболеву А.М., Алексееву В.П., Фурсаевой И.Г. о признании договора аренды от 01.08.2011 №21/1СВ продленным на срок до 31.05.2012 и действующим.

Индивидуальный предприниматель Соболев А.М., Алексеев В.П., Фурсаева И.Г. обратились в Арбитражный суд города Москвы со встречным иском о признании договора аренды от 01.08.2011 №21/1СВ прекратившим свое действие и обязанности освободить нежилое помещение общей площадью 68,2 кв.м по адресу: город Москва, проспект Мира, д.124, корп.2, а именно: пом. III, комн. 1,1а, 2, 2а, 2б, с 3 по 5 цокольного этажа и передать истцам по встречному иску по Акту приема-передачи.

Решением суда от 29.05.2012 в удовлетворении искового и встречного иска отказано.

На указанное решение Индивидуальным предпринимателем Соболевым А.М., Алексеевым В.П., Фурсаевой И.Г. подана апелляционная жалоба, в которой заявители просят решение суда отменить, принять новый судебный акт.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда, обстоятельства дела.

Ответчики по первоначальному иску, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы (в том числе, с учетом правил п. п. 4 - 16 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 №12), явку представителей в судебное заседание не обеспечили, представили заявление о рассмотрении дела в их отсутствие, дело рассмотрено в порядке п. 5 ст. 156, ст. 266 АПК РФ в их отсутствие.

В судебном заседании апелляционного суда представитель истца заявил о несогласии с требованиями и доводами жалобы по мотивам, изложенным в отзыве.

Девятый арбитражный апелляционный суд, повторно рассмотрев дело в порядке ст.ст.268, 269 АПК РФ, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, оценив объяснения лица, участвующего в деле, не находит оснований для отмены обжалуемого решения, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, 01.08.2011 между Индивидуальным предпринимателем Соболевым А.М., Алексеевым В.П., Фурсаевой И.Г. (арендодатели) и ООО "ВИКТОРИЯ" (арендатор) заключен договор аренды от 01.08.2011 №21/1СВ, по условиям которого арендодатели предоставили арендатору в возмездное пользование на срок по 31.12.2011 нежилое помещение общей площадью 68,2 кв.м по адресу: город Москва, проспект Мира, д.124, корп.2, а именно: пом. III, комн. 1,1а, 2, 2а, 2б, с 3 по 5 цокольного этажа.

В соответствии с п.2.2. договора по истечении срока договора и при условии выполнения Истцом всех своих обязательств по договору, Договор считается пролонгированным на неопределенный срок на тех же условиях или заключается новый договор аренды помещения на тех же условиях.

Согласно п.5.2.9 договора по истечении срока договора и при условии выполнения арендатором всех своих обязательств по договору арендодатель обязан заключить новый договор аренды помещения на тех же условиях, либо договор считается пролонгированным на тех же условиях на неопределенный срок.

В соответствии с п.7.1 договора стороны условились о том, что по истечении срока договора арендатор имеет право на заключение договора аренды помещения на новый срок на тех же условиях либо пролонгации договора на неопределенный срок на тех же условиях при условии выполнения Истцом всех своих обязательств по договору, а арендодатель несет корреспондирующую указанному праву арендатора обязанность заключить договор аренды помещения на новый срок на тех же условиях либо пролонгировать договор на неопределенный срок на тех же условиях.

Согласно Приложению 2 к договору арендодатель обязуется не отказывать арендатору в заключении договора аренды помещения, указанного в п.1.1 договора на новый срок в течение не менее трех лет с момента заключения договора, либо в течение указанного времени не препятствовать возобновлению договора на тех же условиях на то же срок, если арендатор надлежащим образом исполняет свои

обязанности по договору и продолжает пользоваться помещением после истечения срока, указанного в п.2.1 договора.

Из переписки между сторонами усматривается, что в ноябре 2011 года со стороны арендодателя поступило предложение о заключении нового договора на срок с 01.12.2012 по 29.12.2012, с увеличенным размером арендной платы более чем в три раза. Письмом от 30.11.2011 №36/10 арендатор уведомил ответчика о несогласии с предложенным арендодателем новым проектом договора аренды в части изменения размера арендной платы.

Письмом от 30.11.2011 №36/10 апелляционный суд расценивает, как уведомление арендодателя о намерении воспользоваться преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок.

Кроме того, в апелляционный суд представлено письмо от 01.12.2011, которым арендатор в соответствии с условиями договора (п.п.2.2, 5.2.9, 7.1) и выполнением арендатором всех своих обязательств из договора аренды уведомил арендодателя о намерении пролонгировать договор на тех же условиях на новых срок.

До истечения срока договора от арендодателя возражений относительно заключения договора аренды на новый срок на прежних условиях не последовало.

Из уведомления от 26.12.2011 (л.д.77), на которое ссылается заявитель апелляционной жалобы, явно не следует отказ арендодателя от дальнейшего возобновления договора аренды на новый срок.

Согласно ст. 621 п. 2 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 610).

Таким образом, заключенный между Индивидуальным предпринимателем Соболевым А.М., Алексеевым В.П., Фурсаевой И.Г. (арендодатели) и ООО "ВИКТОРИЯ" (арендатор) договор от 01.08.2011 №21/1СВ считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Каких-либо установленных законом или договором оснований для признания договора аренды от 01.08.2011 №21/1СВ возобновленным на тот же срок, а именно: на пять месяцев, – не имеется.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции, руководствуясь ст. 621 ГК РФ, соглашается с выводом суда первой инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований.

Поскольку с 31.12.2011 обязательства сторон из договора аренды не прекратились ни по установленным п. 3 ст. 425 ГК РФ основаниям в связи с окончанием срока действия договора, ни в связи с отказом арендодателя от договора аренды на основании ст. 610 ГК РФ встречные исковые требования об обязанности арендатора возвратить арендодателю являющиеся объектом аренды помещения удовлетворению не подлежат.

Доводы, изложенные в апелляционной жалобе, сводятся к ссылкам на уже исследованные и оцененные надлежащим образом судом первой инстанции доказательства и обстоятельства.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что обжалуемое решение суда первой инстанции является законным и обоснованным и подлежит оставлению без изменения.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы относятся на заявителя.

В соответствии со статьями 266-271 АПК РФ, апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 29.05.2012 по делу №А40-133263/11-29-1209 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий
судья

Т.Ю. Левина

судья

Е.Е. Кузнецова

судья

А.П. Тихонов