



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва

26 марта 2015 года

Дело №А41-78873/14

Резолютивная часть решения объявлена 19 марта 2015 года
Полный текст решения изготовлен 26 марта 2015 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Е.В.Бирюкова при ведении протокола судебного заседания секретарем Ермолаевым Д.А. рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению ООО "ФИЕСТА"(ИНН 5047126819, ОГРН 1115047012607) к ООО "Управляющая компания Норд"(ИНН 5047103770, ОГРН 1095047002753) при участии в заседании:
Стороны не явились.

УСТАНОВИЛ:

ООО "ФИЕСТА" обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ООО "Управляющая компания Норд" о признании действия договора аренды нежилого помещения № 28-О от 01.11.2013г. прекращенным, арендуемое помещение переданным., а также взыскании с ООО "Управляющая компания Норд" в пользу ООО "ФИЕСТА" суммы депозита в размере 37 918, 70 руб.

Стороны в судебное заседание не явились.

В соответствии со ст. ст. 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в отсутствие надлежаще извещенных истца и ответчика.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе (ч.6 ст. 121 АПК РФ).

В соответствии с ч.2 ст.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждому лицу, участвующему в деле, гарантируется право представлять доказательства арбитражному суду и другой стороне по делу, обеспечивается право заявлять ходатайства, высказывать свои доводы и соображения, давать объяснения по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам, связанным с представлением доказательств. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о начавшемся процессе, не явившийся в заседание суда, не оспоривший требования истца, не представивший отзыв на иск и доказательства по делу, несет риск наступления неблагоприятных последствий.

Суд, рассмотрев требования по иску и исследовав представленные доказательства, считает исковые требования подлежащими удовлетворению в силу следующего.

Между ООО "ФИЕСТА" (далее – Арендатор) и ООО "Управляющая компания Норд" (далее – Арендодатель) заключен Договор аренды нежилого помещения № 28-О от 01.11.2013г. (далее – Договор).

В соответствии с п. 1.1. Договора Арендодатель обязуется передать Арендатору помещение площадью 26,9 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Репина, д. 2/27, 4 этаж, помещение по плану БТИ №30 (оф. 407), во временное владение и пользование за плату по акту приема-передачи.

В соответствии с п. 3.10 Договора Истец перечислил Ответчику платежным поручением №86 от 11.11.2013 г. депозит в размере месячной арендной платы 1165 долларов США по курсу на день оплаты в рублях, что составило 37918,70 руб.

Гарантийный взнос подлежит возврату Истцу по окончании 10 календарных дней с момента прекращения действия Договора. Депозит подлежит возврату по курсу ЦБ РФ на дату получения денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

В соответствии с Дополнительным соглашением №6 от 01.10.2014 г. к Договору аренды срок действия договора установлен до 31.10.2014 г.

27.10.2014 г. Истцом в адрес Ответчика направлено уведомление о проведении текущего восстановительного ремонта и готовностью передать помещения 31.10.2014 г. в связи с окончанием срока действия договора.

30.10.2014 г. Истец обратился к Ответчику с требованием принять указанные помещения по акту приема-передачи, указав, что указанные помещения свободны от имущества Истца. Ответчик письмом № 130 от 31.10.2014 г. отказался принять помещения, ссылаясь на то, что Истец освобождая ранее арендованные помещения и вынося мебель, повредил места общего пользования - лестницу с 1 по 8 этаж, коридор 4 этажа.

Истцом в адрес ответчика направлены претензия от 05.11.2014 г. и телеграмма от 06.11.2014 г. с просьбой принять офис 407, который готов к сдаче с 31.10.2014 г.

Поскольку Ответчик уклоняется от приема помещений и возврата гарантийного взноса, требуя проведения восстановительного ремонта мест общего пользования, истец обратился в арбитражный суд с исковым заявлением.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства в полном объеме, суд полагает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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, определенных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства,

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 соответствии с Постановлением ФАС Московского округа от 29.09.2011 г. по делу № А41-38654/10, то обстоятельство, что на момент окончания срока договора аренды, арендованное имущество не находилось в том состоянии, в котором арендатор его получил, с учетом нормального износа, не освобождает арендодателя от обязанности его принятия.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В соответствии со ст.65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основании своих требований или возражений.

Согласно п. 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 существа заявленных требований. Между тем, в материалах дела отсутствуют доказательства оплаты задолженности, возражения также ответчиком не представлены.

Также в связи с тем, что Договор аренды №28-О от 01.11.2013 г. прекратил свое действие 31.10.2014 г. в связи с истечением срока действия, у Ответчика отсутствовало право удерживать гарантийный взнос в сумме 37918,70 руб.

Согласно статье 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

Учитывая изложенные обстоятельства, суд считает требования истца о признании действия договора аренды нежилого помещения № 28-О от 01.11.2013г. прекращенным, арендуемое помещение переданным и взыскании с ООО "Управляющая компания Норд" в пользу ООО "ФИЕСТА" сумму депозита в размере 37 918, 70 руб., обоснованными, документально подтвержденными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями ст. 110,167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Признать действие договора аренды нежилого помещения № 28-О от 01.11.2013г., заключенного между ООО «ФИЕСТА» и ООО "Управляющая компания Норд", прекращенным, арендуемое помещение переданным.

Взыскать с ООО "Управляющая компания Норд" в пользу ООО "ФИЕСТА" сумму депозита в размере 37 918 руб. 70 коп., госпошлину в размере 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Е.В.Бирюкова