



Арбитражный суд Московской области
107996, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
23 ноября 2010 года

Дело №А41-29496/10

Резолютивная часть решения объявлена 16 ноября 2010 года
Полный текст решения изготовлен 23 ноября 2010 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Н.С.Калинина,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Д.К.Васиной,
рассмотрел в судебном заседании дело
по иску ИП Закиевой Л.Н.
к МУП «Куровский городской рынок», ИП Монахову Г.Ю.
о переводе прав и обязанностей арендатора по договору

при участии в заседании:
от истца – согласно протоколу;
от ответчика – не явился, извещен;

установил:

ИП Закиева Л.Н. обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к МУП «Куровский городской рынок», ИП Монахову Г.Ю. о переводе прав и обязанностей арендатора по договору №15 от 1.03.2010г. о предоставлении в аренду торгового места №15, площадью 4 кв.м. на розничном рынке, расположенном по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Куровское, ул. Вокзальная, д. 14/96 заключенному между (арендатором) индивидуальным предпринимателем Монаховым Геннадием Юрьевичем и (арендодателем) муниципальным унитарным предприятием «Куровской городской рынок» Орехово-Зуевского района на индивидуального предпринимателя Закиеву Ларису Николаевну.

Судом в порядке ст. 163 АПК РФ в судебном заседании 11.11.2010 был объявлен перерыв до 16.11.2010.

Представитель ИП Монахова Г.Ю., надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился. Дело рассматривается в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Представитель истца поддерживает иски требования, по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика возражает по основаниям, изложенным в отзыве.

Рассмотрев материалы дела по существу, арбитражный суд установил следующее.

Между ИП Закиевой Л.Н. и МУП «Куровский городской рынок» был заключен договор аренды № 15 от 03.01.2009 о предоставлении торгового места на розничных рынках, расположенных на территории Московской области, предметом которого является

торговое место № 15, общей площадью 4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Куровской, ул. Вокзальная, д. 14/96.

Срок действия договора до 31.12.2009 (п. 7 Договора).

Истец указывает, что ею было направлено уведомление 04.12.2009 о желании заключить договор аренды торгового места № 15 по адресу: Московская область, г. Куровской, ул. Вокзальная, д. 14/96. Однако ответчиком было отказано и согласно выписке из реестра договоров о предоставлении торгового места № 15 сдано в аренду до 31.12.2010 ИП Монахову Г.Ю.

Истец считает, что ответчиком было нарушено его преимущественное право на заключение договора аренды, в связи с чем обратился в суд с настоящим иском.

Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, суд признает исковые требования подлежащими удовлетворению.

В соответствии с ч. 1 ст. 621 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Согласно статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Статья 621 ГК РФ, в случае отказа арендодателя арендатору от заключения договора на новый срок предоставляет арендатору лишь право по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Иное ограничивало бы право собственника распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению (статья 209 ГК РФ).

Как следует из материалов дела, истцом было направлено заявление от 15.12.2010 в адрес ответчика о продлении договора аренды на торговое место № 15, которое было получено ответчиком 22.12.2009, что подтверждается почтовым уведомлением.

В связи с чем, доводы ответчика, что ими заявление получено не было, судом не принимаются.

Доводы ответчика, что истцом в период действия договора аренды неоднократно нарушались правила осуществления торговой деятельности на Куровском городском рынке, не являются основаниями для отказа в исковых требованиях, поскольку по смыслу ст. 621 ГК РФ под надлежащим исполнением арендатором своих обязанностей понимается выполнение обязанностей по договору аренды, а именно: внесение арендной платы, надлежащее содержание торгового места и иные обязанности, предусмотренные законом и договором. Доказательств наличия таких нарушений ответчиком не представлено. Соблюдение правил торговой деятельности не является обязанностью арендатора по договору аренды.

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат 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 ст. ст. 110, 167, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Перевести права и обязанности арендатора по договору №15 от 1.03.2010г. о предоставлении в аренду торгового места №15, площадью 4 кв.м. на розничном рынке, расположенном по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г.Куровское, ул. Вокзальная, д. 14/96 заключенному между (арендатором) индивидуальным предпринимателем Монаховым Геннадием Юрьевичем и (арендодателем) муниципальным унитарным предприятием «Куровской городской рынок» Орехово-Зуевского района на индивидуального предпринимателя Закиеву Ларису Николаевну.

Взыскать с МУП «Куровский городской рынок» в пользу ИП Закиевой Л.Н. госпошину в размере 2000 руб. 00 коп.

Взыскать с ИП Монахова Г.Ю. в пользу ИП Закиевой Л.Н. госпошину в размере 2000 руб. 00 коп.

Выдать исполнительные листы.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Н.С. Калинина