



14020009470241

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва****11 сентября 2019 года****Дело № А40-70812/20-50-513****Резолютивная часть решения оглашена 02 сентября 2020 года****Решение изготовлено в полном объеме 11 сентября 2019 года****Арбитражный суд в составе****Судьи И.А. Васильевой****Единолично****При ведении протокола секретарем с/з А.А. Арушановой****Рассмотрев в судебном заседании дело по иску Образовательной автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования "Высшая школа информационных технологий и безопасности" (127204, г. Москва, ш. Долгопрудненское, д. 3, эт/пом/комн 2/VI/22г, ОГРН: 1177700018210, Дата присвоения ОГРН: 11.10.2017, ИНН: 7703434727)****к Обществу с ограниченной ответственностью "Юг Девелопмент" (117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 9, стр. 1б, эт. 2, пом. XVII, ком. 23, ОГРН: 1077763457089, Дата присвоения ОГРН: 05.12.2007, ИНН: 7726583210)****о расторжении договора аренды нежилых помещений № 17-21/ДМ от 14.08.2017 г.,**

в заседании приняли участие:

от истца: Андреев Н.Н. по доверенности № 8 от 17.07.2020 г.

от ответчика: Михайлов Д.Д. по доверенности от 18.03.2020 г.

**УСТАНОВИЛ:**

Образовательная автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Высшая школа информационных технологий и безопасности» (далее – истец) обратилась с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Юг Девелопмент» (далее – ответчик) о расторжении договора аренды нежилых помещений № 17-21/ДМ от 14.08.2017.

Истец поддержал заявленные требования в полном объеме, просил иск удовлетворить.

Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам, изложенным в отзыве.

В обоснование заявленных требования истец ссылается на следующие обстоятельства.

Между обществом с ограниченной ответственностью «Юг Девелопмент» (арендодателем) и обществом с ограниченной ответственностью «ХАКЕРЮ» (первоначальным арендатором) 14 августа 2017 года был заключен договор аренды нежилых помещений №17-21/ДМ.

В соответствии с дополнительным соглашением №3 к Договору от 1 февраля 2019 года все права и обязанности по Договору перешли от ООО «ХАКЕРЮ» к Образовательной автономной некоммерческой организацией дополнительного профессионального образования «Высшая школа информационных технологий и безопасности» (новый арендатор).

Пунктом 4 договора установлены период срока аренды и размер постоянной и переменной арендной платы.

Указом Президента Российской Федерации от 25 марта 2020 года №206 «Об объявлении в Российской Федерации «Об объявлении нерабочих дней» период с 30.03.2020 по 03.04.2020 определены нерабочими днями.

Указом Президента Российской Федерации от 02 апреля 2020 года период с 04.04.2020 по 30.04.2020 также объявлены нерабочими днями.

На территории города Москва был введен режим повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (2019-nCov). Пунктом 2 указа мэра Москвы от 16 марта 2020 года №21-УМ «О внесении изменения в указ Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. №12-УМ» до 10 апреля 2020 года на территории города Москвы запрещено проведение массовых мероприятий. Пунктом 3 того же указа временно приостановлено посещение обучающимися образовательных организаций, предоставляющих дополнительное образование.

Пункт 13 мэра Москвы установлено, что распространение новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) является в сложившихся условиях чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством, повлекшим введение режима повышенной готовности в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

В связи с приостановлением образовательного процесса исполнение договора для истца стало невыполнимым, в связи с чем, он обратился к арендодателю с предложением о внесении изменений в договор или о его расторжении, в удовлетворении которого арендодателем было отказано, что подтверждается письмом исх.№90 от 24.03.2020.

Учитывая невозможность досудебного урегулирования спора, истец обратился в суд с настоящим исковым заявлением.

Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал, ссылаясь на отсутствие оснований для расторжения договора № 17-21/ДМ от 14.08.2017.

В соответствии с пунктом 1 статьи 451 ГК РФ основанием для изменения или расторжения договора является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Пунктом 15 установлено, что договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон по основаниям, предусмотренным гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Пунктом 10 договора установлен порядок расторжения, а также основания для расторжения в том числе в одностороннем порядке.

Однако, изучив условия договора, суд установил, что договором предусмотрено лишь право арендодателя на расторжение, право арендатора расторгнуть договор аренды нежилых помещений № 17-21/ДМ от 14.08.2017 условиями договора не предусмотрено.

Истец квалифицирует введенные карантинные меры как обстоятельства непреодолимой силы, в связи с чем, просит расторгнуть договора на основании пункта 15.8 Договора, который предусматривает, что действие обстоятельств непреодолимой силы сроком более 3 месяцев является для сторон основанием для расторжения договора по решению суда

Данный довод судом изучен и признан необоснованным, исходя из следующего.

Согласно п.2.2 Указа мэра Москвы от 8 июня 2020 года № 68-УМ "Об этапах снятия ограничений, установленных в связи с введением режима повышенной готовности" с 9 июня 2020 г.: возобновляется доступ работников в здания, строения, сооружения (помещения в них), на территории: образовательных организаций с соблюдением требований, установленных Департаментом образования и науки города Москвы на основании предписания Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве.

Таким образом, обстоятельства непреодолимой силы, на которые ссылается Истец, составили по продолжительности менее 3 (трех месяцев) и в настоящий момент полностью отпали.

Более того, согласно п.7.1 Указа мэра Москвы от 9 июля 2020 года № 77-УМ "О внесении изменений в указ Мэра Москвы от 8 июня 2020 г. № 68-УМ" с 13 июля 2020 г. снимаются ограничения, предусмотренные указом Мэра Москвы № 12-УМ, не снятые ранее в соответствии с настоящим указом. Таким образом, с 13 июля в Москве были отменены все ограничения на очную работу образовательных учреждений.

Согласно п.9.3 Договора аренды №17-21/ДМ от 14.08.2017 после прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы, стороны заявившая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 дней после указанного прекращения, письменно известить другую сторону об этом прекращении. Если сторона, ссылающаяся на действия обстоятельств непреодолимой силы, не известит или с задержкой известит другую сторону о начале и о прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, то она будет нести ответственности перед другой стороной за убытки, вызванный непосредственно не извещением или задержкой в извещении. Истец о завершении обстоятельств непреодолимой силы Ответчика не известил.

Более того, в вопросе 7 Обзора по отдельным вопросам судебной практики (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020) Верховный Суд РФ разъяснил, что признание распространения новой коронавирусной инфекции обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех категорий должников, независимо от типа их деятельности, условий ее осуществления. Существование обстоятельств непреодолимой силы должно устанавливаться с учетом обстоятельств конкретного дела.

В данном случае все ограничения в деятельности истца, связанные с ранее действующим режимом повышенной готовности на территории г.Москвы, сняты, деятельность истца возобновлена.

Таким образом, у суда отсутствуют основания для удовлетворения требования о расторжении договора, исходя из доводов о наличии обстоятельств непреодолимой силы.

Однако, суд удовлетворяет заявленные требования о расторжении договора на основании следующего.

В соответствии со ст. 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Пунктом 2.1. Приказа Министерства науки и образования Российской Федерации №648 от 8 мая 2020 года бессрочно (до момента стабилизации эпидемиологической обстановки (п. 1.5.) и отмены режимов повышенной готовности в соответствующих регионах (п.1.)) предписано приостановить посещение обучающимися образовательных организаций и обеспечить реализацию образовательных программ с применением электронного обучения и дистанционных образовательных программ.

Принят федеральный закон №164-ФЗ от 08.06.2020«О внесении изменений в статьи 71 и 108 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации», в соответствии частью 2 статьи 1 которого статья 108 при введении режима повышенной готовности реализация образовательных программ в Российской Федерации осуществляется с применением электронного обучения, дистанционных образовательных технологий.

Введение карантинных мер, переход на дистанционное обучение части учащихся, повлекшее серьезные изменения в образовательном процессе, целью которого и было заключение договора аренды нежилых помещений № 17-21/ДМ от 14.08.2017 суд расценивает именно как обстоятельства, изменившиеся настолько, что у арендатора отсутствует возможность исполнять договор на установленных условиях.

Кроме того, суд обращает внимание на отсутствие у арендатора в целом какой-либо возможности расторгнуть договор аренды, в связи с тем, что это не предусмотрено условиями договора.

Согласно п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Стороны согласно ст. ст. 8, 9 АПК РФ, пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Проанализировав обстоятельства дела, суд пришел к выводу, что в сложившихся правоотношениях имеет место ситуация, при которой баланс сторон договора нарушен, поскольку у арендатора отсутствует возможность прекратить аренду и пользование иным способом, кроме как в рамках судопроизводства, при

том, что исполнять принятые на себя по договору аренды № 17-21/ДМ от 14.08.2017 обязательства далее он также не может.

Стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении в досудебном урегулировании спора, исполнение договора со стороны арендатора не представляется возможным, в связи с чем, суд исходя из целесообразности судопроизводства, считает необходимым расторгнуть договор аренды № 17-21/ДМ от 14.08.2017 в судебном порядке.

На основании изложенного, в соответствии со ст.ст. 8, 12, 307, 309, 310, 614, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, и руководствуясь ст. 2, 4, 37, 65, 71, 110, 121, 137, 156, 167-171, 176, 180-182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд

### **Р Е Ш И Л:**

Расторгнуть договор аренды нежилых помещений № 17-21/ДМ от 14.08.2017 г. заключенный между Образовательной автономной некоммерческой организацией дополнительного профессионального образования "Высшая школа информационных технологий и безопасности" и Обществом с ограниченной ответственностью "Юг Девелопмент".

Решение может быть обжаловано в течение месяца после принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

**СУДЬЯ:**

**И.А.Васильева**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 29.06.2020 11:50:53  
Кому выдана "Васильева " Ирина Анатольевна