



Арбитражный суд Псковской области  
ул. Некрасова, 23, г. Псков, 180001  
<http://pskov.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

город Псков

Дело № А52-747/2014

23 мая 2014 года

резюмирующая часть решения оглашена 21 мая 2014 года

Арбитражный суд Псковской области в составе судьи Васильевой О.Г при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Рендаковой М.А., рассмотрел в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» к Комитету по управлению муниципальным имуществом г.Великие Луки об обязанности заключить договор аренды при участии в заседании суда:  
от истца: Шавлов А.В. – представитель  
от ответчика: не явились

Общество с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» обратилось в арбитражный суд с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом г.Великие Луки об обязанности заключить договор аренды части нежилого помещения по результатам аукциона нежилого помещения № 1002 площадью 76,3 кв.м на первом этаже дома № 19 по улице Некрасова в городе Великие Луки для размещения офиса организации по управлению жилищным фондом на срок с 14 марта 2014 года по 13 марта 2015 года.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, В отзыве на исковое заявление исковые требования не признал. О времени и месте слушания дела извещен.

При неявке в заседание арбитражного суда истца и (или) ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, арбитражный суд в соответствии с пунктом 3 статьи 156 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации вправе рассмотреть дело в их отсутствие.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителя истца, суд  
установил:

По результатам аукциона, проведенного 14.03.2013, между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Великие Луки и обществом с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» заключен договор № 78 аренды части нежилого помещения по результатам аукциона нежилого помещения № 1002 площадью 76,3 кв.м на первом этаже дома № 19 по улице Некрасова в городе Великие Луки для размещения офиса организации по управлению жилищным фондом на срок с 14 марта 2013 года по 13 марта 2014 года. Согласно условиям проведения аукциона срок действия договоров аренды – 5 лет путем заключения краткосрочных договоров аренды. В соответствии с пунктом 1.2 договора при отсутствии нарушений условий договора арендатор имеет право на заключение договора аренды на новый срок по истечении действия настоящего договора.

04.02.2014 КУМИ г.Великие Луки направило ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» уведомление о прекращении действия договора 13.03.2014 и о том, что на новый срок договор перезаключаться не будет, поскольку арендатор произвел изменение фасада и перепланировку объекта без письменного разрешения арендодателя. Предлагалось в срок до 13.03.2014 освободить занимаемую часть нежилого помещения и сдать ее по акту.

13.03.2014 ООО «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» обратилось в КУМИ г.Великие Луки с предложением заключить договор аренды на новый срок. Предложение получено 13.03.2014. В заключении договора отказано исх. 917 от 12.03.2014 ввиду того, что арендатором произведены изменение фасада дома и перепланировка части нежилого помещения без письменного разрешения арендодателя. Считая, что его права на заключение договора нарушены, перепланировка произведена в связи с необходимостью использования помещения в соответствии с договором и с согласия арендодателя, истец обратился в суд с настоящим иском.

Исковые требования обоснованы материалами дела и подлежат удовлетворению.

Статья 447 ГК РФ регулирует правоотношения, связанные с заключением

договора на торгах, организация и порядок проведения которых в свою очередь регулируются положениями статьи 448 ГК РФ.

Абзацем 2 пункта 5 статьи 448 ГК РФ предусмотрено, что в случаях, когда предметом торгов является право на заключение договора, соответствующий договор должен быть подписан сторонами не позднее 20 дней после завершения торгов и оформления протокола, если иной срок не был указан в извещении о проведении торгов. При этом уклонение одной из сторон от оформления договорных отношений дает право другой стороне обратиться в суд с требованием как о понуждении к заключению договора, так и о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения.

Материалы дела свидетельствуют о том, что по результатам аукциона, проведенного Комитетом 14.03.2013 на право заключения договора, Общество признано победителем, имеющим право заключить с организатором договор аренды на пять лет путем заключения краткосрочных договоров аренды, от оформления которого Комитет уклоняется. В связи с этим суд читает возможным по аналогии с абзацем 2 пункта 5 статьи 448 ГК РФ обязать ответчика заключить с истцом соответствующий договор.

Возражения ответчика не могут быть приняты судом.

Целевое назначение использования муниципального имущества указано в извещении о проведении открытого аукциона и в договоре аренды: для размещения офиса организации по управлению жилищным фондом. В соответствии с пунктом 1 статьи 615 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с договором аренды.

В силу статьи 1 Федерального закона от 21.12.1994 N 69-ФЗ "О пожарной безопасности" (далее - Закон N 69-ФЗ) под требованиями пожарной безопасности понимаются специальные условия социального и (или) технического характера, установленные в целях обеспечения пожарной безопасности законодательством Российской Федерации, нормативными документами или уполномоченным государственным органом; под нормативными документами по пожарной безопасности понимаются национальные стандарты, своды правил, содержащие требования пожарной безопасности (нормы и правила), правила пожарной безопасности, а также действовавшие до дня вступления в силу соответствующих технических регламентов нормы пожарной безопасности, стандарты, инструкции и иные документы, содержащие требования пожарной безопасности; под

нарушением требований пожарной безопасности - невыполнение или ненадлежащее выполнение требований пожарной безопасности.

Статьей 2 Закона N 69-ФЗ предусмотрено, что законодательство Российской Федерации о пожарной безопасности основывается на Конституции Российской Федерации и включает в себя названный Федеральный закон, принимаемые в соответствии с ним федеральные законы и иные нормативные правовые акты, а также законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, муниципальные правовые акты, регулирующие вопросы пожарной безопасности.

В силу статьи 20 Закона N 69-ФЗ техническое регулирование в области пожарной безопасности осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о техническом регулировании в области пожарной безопасности.

Согласно статье 4 Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (далее - Закон N 123-ФЗ) (в ред. Федерального закона от 10.07.2012 N 117-ФЗ) к нормативным правовым актам Российской Федерации по пожарной безопасности относятся технические регламенты, принятые в соответствии с Федеральным законом "О техническом регулировании", федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, устанавливающие обязательные для исполнения требования пожарной безопасности (часть 2). К нормативным документам по пожарной безопасности относятся национальные стандарты, своды правил, содержащие требования пожарной безопасности, а также иные документы, содержащие требования пожарной безопасности, применение которых на добровольной основе обеспечивает соблюдение требований настоящего Федерального закона (часть 3).

Согласно пункту 7.2.15 СНИП 31-01-03 помещения общественного назначения должны иметь входы и эвакуационные выходы, изолированные от жилой части здания. Аналогичные требования содержатся в пункте 5.4.17 "СП 1.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы" (утв. Приказом МЧС РФ от 25.03.2009 N 171 (далее - СП 1.13130.2009)).

Истец является организацией, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание. Согласно штатному расписанию количество штатных единиц составляет 45.

В соответствии с пп.д п.2 ст.32 Закона №123-ФЗ от 22.07.2008 помещения для посетителей организаций бытового и коммунального обслуживания с нерасчетным числом посадочных мест для посетителей, по функциональной пожарной опасности относятся к классу ф 3.5 и в силу СП 3.13130.2009 должны иметь не менее двух эвакуационных выходов.

Диспозицией ч. 4 ст. 20.4 КоАП РФ установлена административная ответственность за нарушение требований пожарной безопасности к эвакуационным путям, эвакуационным и аварийным выходам либо системам автоматического пожаротушения и системам пожарной сигнализации, системам оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией людей в зданиях, сооружениях и строениях или системам противодымной защиты зданий, сооружений и строений.

15.03.2013 истец обратился в Комитет с заявкой согласовать перепланировку (устройство дверных проемов и запасного выхода) нежилого помещения в связи с необходимостью повышения мер пожарной безопасности.

Письмом № 1191 от 29.03.2013 Комитет сообщил, что в соответствии с действующим законодательством не возражает против проведения перепланировки арендуемой части нежилого помещения. До начала работ необходимо представить для согласования оформленный в установленном порядке проект перепланировки.

Рабочая документация архитектурно-строительного решения перепланировки нежилого помещения по адресу: г.Великие Луки, ул.Некрасова д.19 пом. № 1002 с обустройством дополнительного входа изготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Проектировщик» по заявке истца на выполнение проекта пробивки проемов во внутренних стенах и перегородках и устройство дополнительного входа с улицы в оконном проеме согласно схеме. Как следует из схемы запланировано два проема и дополнительный выход.

11.04.2013 письмом № 1376 КУМИ г.Великие Луки обратился в Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации г.Великие Луки с просьбой согласовать проект перепланировки части нежилого помещения №1002, расположенного по адресу: г.Великие Луки, ул.Некрасова, д.19, после чего данный проект просил направить в адрес Комитета.

Письмом № 1645 от 29.04.2013 на заявку о согласовании проекта перепланировки Комитет сообщил Обществу о том, что проект предполагает уменьшение размера общего имущества дома, что в соответствии со статьей 36

Жилищного кодекса РФ возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме. Поскольку согласия не представлены, оснований для согласования проекта перепланировки не имеется.

Пунктом 1 статьи 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

По правилам части 2 статьи 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Обустройство входной двери в нежилое помещение, установка двух дверей в перегородках между помещениями не уменьшили размер общего имущества

собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Устройство дополнительных дверей в смежных помещениях не имеет отношения к общему имуществу дома, поскольку истцом арендована часть нежилого помещения № 1002, принадлежащего ответчику и все перепланировки и переоборудования этого помещения производятся с согласия собственника и в границах помещения 1002. Такое согласие истцом получено.

Расходы по оплате госпошлины следует отнести на ответчика.

Руководствуясь статьями 167-170, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Обязать Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Великие Луки заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» договор аренды части нежилого помещения по результатам аукциона нежилого помещения № 1002 площадью 76,3 кв.м на первом этаже дома № 19 по улице Некрасова в городе Великие Луки для размещения офиса организации по управлению жилищным фондом на срок с 14 марта 2014 года по 13 марта 2015 года.

Взыскать с Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Великие Луки в пользу общества с ограниченной ответственностью «Великолукская жилищно-коммунальная управляющая компания» 4000 руб. расходов по оплате госпошлины.

Выдать исполнительные листы.

На решение в течение месяца после его принятия может быть подана апелляционная жалоба в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Псковской области.

Судья

О.Г. Васильева