

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

16 апреля 2015 года Дело №2-8303/15 г. Алматы

Специализированный межрайонный экономический суд г.Алматы под председательством судьи Ерзакова М.Т., при секретаре судебного заседания Кажыновой Г.Е., с участием представителей ТОО «Рамстор Казахстан» Максименко Е.В. (доверенность №791 от 28.01.2015г.), Аскергалиевой Г.Ж. (доверенность №792 от 29.01.2015г.), представителей ТОО «IT-Sirius» Айдымбековой Ж.Д. (доверенность №01 от 15.01.2015г.), Бабаева Э.В. (доверенность №02 от 24.02.2015г.), рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ТОО «Рамстор Казахстан» к ТОО «IT-Sirius» о признании незаконными действий, о понуждении устранить нарушения, по встречному иску ТОО «IT-Sirius» к ТОО «Рамстор Казахстан» об изменении Договора аренды,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец, ТОО «Рамстор Казахстан», обратился в суд с иском (с учетом дополнения к иску) к ТОО «IT- Sirius»(далее -Арендодатель) о признании незаконными действия Арендодателя по неисполнению условий Договора аренды нежилого помещения в ТРЦ «МОЛЛ АПОРТ», выразившихся в одностороннем приостановлении Договора аренды и не выставлении счета на оплату арендного платежа, а также о признании действий ТОО «IT- Sirius», заключающиеся в невыставлении счетов за коммунальные услуги за период с декабря 2014 года по февраль 2015 года, создающими угрозу нарушения права аренды ТОО «Рамстор Казахстан, мотивированное тем, что 18.03.2009г. между ТОО «Рамстор Казахстан» и ТОО «HomeMart» был заключен Договор аренды нежилого помещения № ГД453-31/03/09 от 18.03.2009 на аренду торговых площадей в ТРЦ «МОЛЛ АПОРТ» площадью 10 027 кв.м. 03.12.2014г. ТОО «HomeMart» продало ТОО «IT- Sirius» Помещение в ТРЦ «МОЛЛ АПОРТ» и в настоящее время собственником помещения является ТОО «IT- Sirius». Договор аренды не переоформлен на нового собственника.

С 11.12.2014г. по настоящее время ведется переписка между ТОО «Рамстор Казахстан» и ТОО «IT- Sirius» согласно которой ТОО «IT- Sirius», как новый собственник Помещения, информировало ТОО «Рамстор Казахстан» о приостановлении действия Договор аренды, и об отказе приема арендной платы, предусмотренной Договором аренды, до внесения изменений в Договор на условиях, предложенных ТОО «IT- Sirius» в своей переписке. Считает действия ТОО «IT- Sirius» незаконным и не соответствующим действующему законодательству и условиям Договора аренды.

16.01.2015г. ТОО «Рамстор Казахстан» письменно просило ТОО «IT- Sirius» выставить счет на оплату арендного платежа. Однако 20.01.2015г. ТОО «IT- Sirius» отказалось выставлять счет, и соответственно принимать арендные платежи до даты внесения изменения и подписания изменений в Договор аренды.

Указывает, что не выставление ТОО «IT-Sirius» счетов на коммунальные услуги ТОО «Рамстор Казахстан» на протяжении трех месяцев, с декабря 2014 года по февраль 2015 года, является угрозой нарушения прав аренды последнего.

ТОО «IT-Sirius» нарушает условие действующего Договора аренды, выразившемся в одностороннем приостановлении Договора аренды и не выставлении на оплату арендного платежа.

Просит суд признать незаконными действия ТОО «IT- Sirius» по неисполнению Договора аренды, выразившемся в одностороннем приостановлении Договора аренды и не выставлении счета на оплату арендного платежа, а также обязать устранить допущенные нарушения Договора аренды путем выставления счета на оплату арендного платежа, пресечь действия ТОО «IT-Sirius» путем выставления счетов на оплату коммунальных услуг, потребленных ТОО «Рамстор Казахстан» в период с декабря 2014 года по февраль 2015 года, а также обязать ТОО «IT- Sirius» заключить трехсторонние соглашения с ТОО «Рамстор Казахстан» и организациями-поставщиками услуг об оплате последним коммунальных услуг напрямую.

Представители ТОО «IT-Sirius» в судебном заседании исковые требования не признали, пояснив, что на настоящий момент условия Договора аренды с ТОО «Рамстор Казахстан» не обеспечивают равноправного положения сторон. Касательно не выставления счетов на оплату пояснили, что никакой угрозы нарушения прав истца не имеется.

Кроме того, ТОО «IT-Sirius» обратилось в суд со встречным иском к ТОО «Рамстор Казахстан» об изменении Договора аренды нежилого помещения, мотивированное тем, что 03.12.2014г. между ТОО «IT-Sirius» и ТОО ««HOMEMART» был заключен Договор купли-продажи части здания Торгово-развлекательного центра «Апорт», который 04.12.2014г. был зарегистрирован в Управлении юстиции Карасайского района Департамента юстиции Алматинской области. Согласно Договору купли продажи ТОО «IT-Sirius» приобрело у ТОО «HOMEMART» помещение в ТРЦ «Апорт» общей площадью 10 027 квадратных метров с долей земельного участка площадью 0,8600 га. 18.03.2009г. между ТОО «HOMEMART» и ТОО «Рамстор Казахстан» был заключен Договор аренды, в соответствии с которым ТОО «HOMEMART» передало Помещение во временное владение и пользование ТОО «Рамстор Казахстан» в целях организации и эксплуатации магазина розничной оптовой торговли продовольственных товаров народного потребления под торговым знаком «Рамстор».

16.01.2015г. ТОО «IT-Sirius» в адрес Арендатора было направлено письмо о внесении изменений в Договор аренды в форме Дополнительного соглашения № 6 к Договору аренды. По тексту Договора аренды все ссылки на ТОО «HOMEMART» заменить на ТОО «IT-Sirius» с учетом реквизитов, указанных в преамбуле и пункте 9 настоящего Дополнительного соглашения, а также:

Дополнить статью 5 (Права и обязанности Сторон) Договора аренды пунктом 5.1.22 следующего содержания:

«5.1.22. Арендодатель имеет право вносить предложения по изменению размера ежемесячной арендной платы Арендуемого Помещения, а также других условий настоящего Договора.»

Статью 8 (Расторжение Договора) Договора аренды изложить в следующей редакции:

«8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА*.*

8.1. Стороны вправе вносить изменения и дополнения в текст настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан. Такие изменения и дополнения в текст Договора оформляются путем заключения Сторонами письменного дополнительного соглашения к Договору, которое, после его подписания, является неотъемлемой частью Договора.

8.2. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется путем заключения Сторонами письменного соглашения о расторжении Договора, с указанием порядка и даты расторжения Договора.

8.3. Любая из Сторон имеет право на досрочное одностороннее расторжение Договора, при условии письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 3 (три) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения Договора. Сторона, инициировавшая расторжение, обязана возместить другой Стороне неустойку в размере 19 949 500 (девятнадцати миллионов девятисот сорока девяти тысяч пятисот) тенге. До даты расторжения Договора Стороны выполняют свои обязательства по настоящему Договору в полном объеме, в том числе обязательство Арендатора по оплате арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, за весь период, в течение которого арендуемая площадь была фактически занята Арендатором в коммерческих целях.»

Из пункта 12.3 Договора аренды удалить следующее предложение: «В случае не включения такой статьи в Договор купли-продажи и/или передачи Арендодатель обязуется возместить Арендатору ущерб в размере 19 949 500 (девятнадцать миллионов девятьсот сорок девять тысяч пятьсот) тенге.»

Утверждают, что предложенное изменение Договора аренды, по сути, направлено на то, чтобы обеспечить равноправное положение прав сторон в отношении права досрочного одностороннего расторжения. Считают, что наличие права одностороннего расторжения Договора аренды только у одной стороны, а именно, у ТОО «Рамстор Казахстан», является не справедливым и неразумными в отношении ТОО «IT-Sirius».

ТОО «IT-Sirius» считают, что на настоящий момент условия Договора аренды с ТОО «Рамстор Казахстан» не обеспечивают равноправного положения сторон, тем самым, нарушают основные принципы гражданского законодательства, и препятствуют ТОО «IT-Sirius» извлекать прибыль и доход в той степени, которая возможно при нынешних рыночных условиях.

Просят суд изменить Договора аренды нежилого помещения № ГД453-31/03/09 от 18.03.2009г. в редакции Дополнительного соглашения № 6.

В судебном заседании представители ТОО «Рамстор Казахстан» встречные исковые требования ТОО «IT-Sirius» не признали и просили отказать в их удовлетворении полностью по основаниям, изложенным в отзыве на встречное исковое заявление.

Суд, заслушав представителей сторон, исследовав представленные доказательства в отдельности и в их совокупности, определив обстоятельства, подлежащие доказыванию для объективного рассмотрения данного дела, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 65 ГПК каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Согласно части 2 статьи 218 ГПК суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Судом установлено, что ТОО «Рамстор Казахстан» является Арендатором по Договору аренды нежилого помещения № ГД453-31/03/09 от 18.03.2009г. на аренду торговых площадей в ТРЦ «МОЛЛ АПОРТ» площадью 10 027 кв.м.

ТОО «IT-Sirius» приобрело указанное помещение у ТОО «HOMEMART» по договору купли-продажи от 03.12.2014г., который 04.12.2014г. был зарегистрирован в Управлении юстиции Карасайского района Департамента юстиции Алматинской области (кадастровый № 03-047-117-767).

ТОО «IT-Sirius» фактически не приостанавливало Договора аренды, а также не предпринимало действий по ограничению деятельности ТОО «Рамстор Казахстан» на Арендуемом помещении, выразившихся в ограничении доступа посетителей или персонала ТОО «Рамстор Казахстан» к Помещению или других действий, которые могли бы помешать ТОО «Рамстор Казахстан» получать выгоду от использования Помещения.

ТОО «Рамстор Казахстан» продолжает пользоваться Помещением без каких-либо ограничений или препятствий со стороны ТОО «IT-Sirius».

Таким образом, одностороннее приостановление Договора аренды со стороны ТОО «IT-Sirius» судом не установлено, и права ТОО «Рамстор Казахстан» как арендатора не нарушаются.

В отношении угрозы осуществлению прав аренды ТОО «Рамстор Казахстан» суду было предоставлено доказательство того, что ТОО «HOMEMART», собственником ТРЦ «Апорт» и у ТОО «IT-Sirius» имеется договоренность, о том, что ТОО «HOMEMART» полностью оплачивает все расходы ТОО «IT-Sirius», связанные с коммунальными услугами, включая эксплуатационные платежи, до момента, пока не будут разрешены все спорные моменты касательно Договора аренды, стороной которого является ТОО «Рамстор Казахстан».

В подтверждение этого ТОО «IT-Sirius» были предоставлены копии платежных поручений, свидетельствующие, о том, что ТОО «HOMEMART» обеспечивает оплату коммунальных платежей с декабря 2014 года по февраль 2015 года.

Таким образом, невыставление счетов на оплату коммунальных услуг не создает угрозу нарушения права аренды ТОО «Рамстор Казахстан».

Суд считает, что нет оснований пресекать действия ТОО «IT-Sirius» по не выставлению счетов, по причине того, что они не создают угрозу праву аренды ТОО «Рамстор Казахстан».

Согласно пункту 1 статьи 380 ГК граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается.

Исходя из этого, суд не вправе понуждать ТОО «IT-Sirius» заключить трехстороннии соглашения с ТОО «Рамстор Казахстан» иорганизациями-поставщиками услуг, как того требует ТОО «Рамстор Казахстан».

Заключение трехстороннего соглашения должно быть предметом переговоров таких сторон.

Следовательно, требования ТОО «Рамстор Казахстан» не подлежат удовлетворению.

Напротив встречные исковые требования ТОО «IT-Sirius» подлежат удовлетворению в полном объеме, по следующим основаниям.

Согласно п.1 ст. 401 ГК РК изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено договором.

В пункте 2 ст. 401 ГК РК речь идет о случаях, когда договор может быть изменен по требованию одной из сторон по решению суда, а именно 1) при существенном нарушении договора другой стороной; и 2) в иных случаях, предусмотренных ГК РК, другими законодательными актами или договором.

Изменение договора имущественного найма регулируется отдельной статьей особенной части ст. 556 ГК РК, а именно Изменение и расторжение договора имущественного найма по требованию одной из сторон.

В силу п.1 ст.556 ГК РК по требованию одной из сторон договор имущественного найма может быть изменен в судебном порядке в случаях, предусмотренных ГК РК, другими законодательными актами или договором.

Согласно п.2 ст. 402 ГК РК, требование об изменении может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

Таким образом, ТОО «IT-Sirius», как новый собственник Помещения становится стороной Договора аренды, т.е. Арендодателем, со всеми правами и обязанностями.

Судом установлено, что действующая редакция Договора аренды № ГД453-31/03/09 от 18.03.2009г. на аренду торговых площадей в ТРЦ «МОЛЛ АПОРТ» площадью 10 027 кв.м., не соответствует основным принципам гражданского законодательства и необходимость внесения изменений в Договор аренды существует, в связи с наличием дисбаланса прав и обязанностей сторон.

Так, Договор аренды был заключен сроком на 20 лет, т.е. является долгосрочным.

При этом, согласно ст. 8 Договора аренды, только ТОО «Рамстор Казахстан» имеет право досрочного, одностороннего расторжения, тогда как ТОО «IT-Sirius» лишен такого права.

В силу п.1 ст.2 ГК РК гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Предложенное изменение Договора аренды в этой части направлено на то, чтобы обеспечить равноправное положение прав сторон Договора аренды в отношении их права досрочного одностороннего расторжения.

Достижение такого равноправного положения полностью отвечает основному принципу гражданского законодательства.

Предлагаемое изменение соответствует основным принципам осуществления гражданских прав, изложенных в ст.8 ГК РК, в силу которой, юридические лица должны действовать справедливо.

Таким образом, наличие права одностороннего расторжения Договора аренды только у одной стороны, а именно, у ТОО «Рамстор Казахстан», является не справедливым и неразумным в отношении ТОО «IT-Sirius».

Также, требования ТОО «IT-Sirius» по введению в Договор аренды сроков для уведомления об одностороннем расторжении и уплата неустойки в случае такого расторжения являются разумными и соразмерными.

Исходя из этого, предлагаемые ТОО «IT-Sirius» изменения в Договор аренды в редакции Дополнительного соглашения № 6 являются справедливыми и направлены на обеспечение правового равенства прав и обязанностей у обеих сторон Договора аренды.

Судом установлено, что ТОО «IT-Sirius» предпринял все необходимые действия в требуемые по закону сроки для урегулирования вопроса о подписании Дополнительного соглашения №6.

Судом также установлено, что со стороны ТОО «Рамстор Казахстан», не было внесено никаких предложений по корректировке предлагаемых изменений в Договор аренды, с учетом его интересов.

С учетом положений пункта 1 статьи 155 ГК и положения подпункта 2), пункта 1 статьи 6 Закона о регистрации, ТОО «IT-Sirius» сможет выполнять свои обязательства по выставлению счетов по Договору аренды с момента внесения соответствующих изменений в Договор аренды.

Учитывая указанные обстоятельства, суд считает необходимым удовлетворить в полном размере встречные исковые требования ТОО «IT-Sirius» к ТОО «Рамстор Казахстан» об изменении Договора аренды нежилого помещения № ГД453-31/03/09 от 18.03.2009 года в редакции Дополнительного соглашения № 6.

На основании изложенного, суд считает необходимым исковые требования ТОО «Рамстор Казахстан» оставить без удовлетворения, а встречные исковые требования ТОО «IT-Sirius» удовлетворить в полном объеме.

В соответствии со ст.110 ГПК РК стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Руководствуясь статьями 217-221, 223 ГПК, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования ТОО «Рамстор Казахстан» к ТОО «IT-Sirius» о признании незаконными действий, о понуждении устранить нарушения – оставить без удовлетворения.

Встречные исковые требования ТОО «IT-Sirius» к ТОО «Рамстор Казахстан» об изменении Договора аренды – удовлетворить.

Изменить Договор аренды нежилого помещения №FD453-31/03/09 от 18 марта 2009 года, а именно:

По тексту Договора аренды все ссылки на ТОО "HOME MART" заменить на ТОО "IT-Sirius" с учетом реквизитов, указанных в преамбуле и пункте 9 Дополнительного соглашения.

Дополнить статью 5 «Права и обязанности Сторон» Договора аренды пунктом 5.1.22 следующего содержания:

«5.1.22. Арендодатель имеет право вносить предложения по изменению размера ежемесячной арендной платы Арендуемого Помещения, а также других условий настоящего Договора.»

Статью 8 «Расторжение Договора» Договора аренды изложить в следующей редакции:

«8.1. Стороны вправе вносить изменения и дополнения в текст настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан. Такие изменения и дополнения в текст Договора оформляются путем заключения Сторонами письменного дополнительного соглашения к Договору, которое, после его подписания, является неотъемлемой частью Договора.

8.2. Расторжение настоящего Договора возможно по соглашению Сторон и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством Республики Казахстан. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется путем заключения Сторонами письменного соглашения о расторжении Договора, с указанием порядка и даты расторжения Договора.

8.3. Любая из Сторон имеет право на досрочное одностороннее расторжение Договора, при условии письменного уведомления другой Стороны не менее чем за 3 (три) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения Договора. Сторона, инициировавшая расторжение, обязана возместить другой Стороне неустойку в размере 19 949 500 (девятнадцати миллионов девятисот сорока девяти тысяч пятисот) тенге. До даты расторжения Договора Стороны выполняют свои обязательства по настоящему Договору в полном объеме, в том числе обязательство Арендатора по оплате арендной платы, предусмотренной настоящим Договором, за весь период, в течение которого арендуемая площадь была фактически занята Арендатором в коммерческих целях.»

Из пункта 12.3 Договора аренды удалить следующее предложение: «В случае не включения такой статьи в Договор купли-продажи и/или передачи Арендодатель обязуется возместить Арендатору ущерб в размере 19 949 500 (девятнадцать миллионов девятьсот сорок девять тысяч пятьсот) тенге».

Взыскать с ТОО «Рамстор Казахстан» в пользу ТОО «IT-Sirius» сумму госпошлины в размере 991 (девятьсот девяносто одна) тенге.

Решение может быть обжаловано сторонами и(или) опротестовано с соблюдением требований статей 334, 335 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в апелляционную судебную коллегию Алматинского городского суда, через Специализированный межрайонный экономический суд г. Алматы в течение 15 дней со дня вручения копии решения.

**Судья М.Ерзаков**

**Копия верна**

**Судья М.Ерзаков**

**Справка**

**Решение в законную силу не вступило.**

**16 апреля 2015года.**

**Судья М.Ерзаков**