



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: info@mail.9aas.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-2644/2011-ГК

г. Москва
«23» марта 2011 года

Дело А40-151900/09-77-874

Резолютивная часть постановления объявлена 16.03.2011г.
Полный текст постановления изготовлен 23.03.2011г.

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
Председательствующего Сумароковой Т.Я.
Судей Кузнецовой Е.Е., Панкратовой Н.И.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Нефедовой А.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ООО «ФаворитПроект» на решение Арбитражного суда г. Москвы от 26 января 2011г. по делу № А40-151900/09-77-874, принятое Романенковой С.В. по иску ООО «ФаворитПроект» (ИНН 7708579268, ОГРН 1057748854338) к ЗАО «ПрограмБанк» (ИНН 7722283167, ОГРН 1037722010336), с участием ООО «ЯнтраСтрой» в качестве третьего лица о взыскании долга по договору аренды нежилого помещения при участии в судебном заседании:
от истца: Трофимов А.А. по доверенности от 01.12.2010 года
от ответчика: Канищева В.И. по доверенности от 14.12.2010, Суханова С.О. по доверенности от 14.12.2010г.
от третьего лица: Сухова Ж.А. по доверенности от 19.07.2010г.

Истец, ООО «ФаворитПроект», обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ЗАО «ПрограмБанк», с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ, о взыскании с ответчика задолженности по договору аренды нежилых помещений от 01.02.2008г. №01/08 в размере 15.325.310 руб. за период с 01.07.2008г. по 31.05.2009г. и расходов по оплате государственной пошлины в размере 100 000 руб.

Исковые требования основаны на ст.ст. 12, 309,310, 614 Гражданского кодекса РФ. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 26.01.2011 года в удовлетворении исковых требований отказано. Решение суда первой инстанции мотивировано тем, что в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ право распоряжения своим имуществом принадлежит собственнику имущества. Согласно статье 608 Гражданского кодекса РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит

его собственнику. Договор аренды нежилых помещений от 01.02.2008г. №01/08 заключен в период, когда истец не вправе был распоряжаться спорным имуществом, поскольку предмет аренды был продан истцом по договору купли-продажи от 15.10.2007г. №86/07 и передан ООО «ЯнтраСтрой» по акту приема-передачи. В связи с чем, у истца нет оснований требовать арендную плату по недействительному договору.

С решением суда не согласился истец, подал апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить, удовлетворить искимые требования. В обоснование доводов апелляционной жалобы ответчик ссылается на то, что согласно п.2 ст.223 Гражданского кодекса РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Учитывая, что право собственности на недвижимое имущество зарегистрировано за истцом, именно истец является собственником недвижимого имущества и имел право на распоряжение имуществом, а, следовательно, право на получение арендной платы.

В судебном заседании истец доводы апелляционной жалобы поддержал в полном объеме, просил решение суда первой инстанции отменить, апелляционную жалобу удовлетворить. Ответчик и третье лицо в судебном заседании против апелляционной жалобы возражали, просили оставить решение апелляционного суда без изменения.

Заслушав представителей лиц, участвующих по настоящему делу, обсудив доводы апелляционной жалобы, изучив материалы дела, проверив в порядке ст. 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность вынесенного по делу решения арбитражного суда первой инстанции, правильность применения арбитражным судом норм материального и процессуального права и соответствие выводов суда установленным и исследованным по делу обстоятельствам и имеющимся в материалах дела доказательствам, судебная коллегия установила следующие обстоятельства.

Как следует из материалов дела, 01.02.2008г. между ООО «ФаворитПроект» (арендодатель, истец) и ЗАО «ПрограмБанк» (арендатор, ответчик) заключен договор аренды №01/08 нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: г. Москва, ул. Скаковая, д. 36, 4 этаж, помещение XXVII, комнаты №1-35, общей площадью 883,0 кв.м. (том 1, л.д. 15-20). По акту приема-передачи №1 от 01.02.2008г. указанные помещения переданы ответчику в аренду (том 1, л.д. 21).

Из представленных в материалы дела документов и пояснений ответчика и третьего лица следует, что 15.10.2007 года между ООО «ФаворитПроект» (продавец, истец) и ООО «ЯнтраСтрой» (покупатель, третье лицо) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 86/07, по условиям которого продавец обязуется передать в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора недвижимое имущество. Объектом имущества является часть нежилого здания, расположенного по адресу: Москва, ул. Скаковая, д. 36, включающая в себя помещения – подвал: помещение № 1 комн. 1-10, помещение №II комн. 1,2 помещение III комн.2,3; 1 этаж: помещение № X комн. 1-15, помещение X1 комн. 1-9, помещение № XII комн. 1-14, помещение XIII комн. 1-14, 27-31, 33-37; 2 этаж: помещение №XXV комн. 1-54, 56-61; 3 этаж – помещение № XXVI комн. 1-20, 20а, 20б, 20в, 21-30, 30а, 30б, 31-79; 4 этаж – помещение № XXVII комн. 1-41, 41а, 41б, 42, 43, 45-62, 62а, 63-67, 67а, 68-78. Общая площадь объекта составляет 7555, 9 кв.м. По акту приема-

передачи от 15.10.2007г. помещения переданы ООО «ЯнтраСтрой» (том 3, л.д. 9-12).

Однако, из содержания выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24.06.2010г. и от 12.08.2010г. (том 2, л.д. 74, 106) следует, что истцу (ООО «ФаворитПроект») принадлежит по праву собственности указанное нежилое помещение общей площадью 7794,2 кв.м.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 01.08.2008г. по делу №А40-33186/08-23-332 произведена государственная регистрация перехода права собственности на ООО «ЯнтраСтрой» в соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества № 86/07 от 15.10.2007г. на часть нежилого здания, общей площадью 7 555,9 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ул. Скаковая, д. 36, включающая в себя помещения – подвал: помещение № 1 комн. 1-10, помещение №П комн. 1,2 помещение III комн.2,3; 1 этаж: помещение № X комн. 1-15, помещение XI комн. 1-9, помещение № XII комн. 1-14, помещение XIII комн. 1-14, 27-31, 33-37; 2 этаж: помещение №XXV комн. 1-54, 56-61; 3 этаж – помещение № XXVI комн. 1-20, 20а, 20б, 20в, 21-30, 30а, 30б, 31-79; 4 этаж – помещение № XXVII комн. 1-41, 41а, 41б, 42, 43, 45-62, 62а, 63-67, 67а, 68-78 (том 3, л.д. 17-21).

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда № 09АП-11993/2008-ГК от 30.09.2008г. и Постановлением ФАС МО № КГ-А40/10666-08 от 21.11.2008г. данное решение оставлено без изменения (том 3, л.д. 22-23, 13-14). В соответствии со ст. 16 АПК РФ, вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно пункту 53 Постановления Пленума Верховного суда РФ и Высшего Арбитражного суда РФ №10/22 от 29.04.2010 года « О некоторых вопросах возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в силу [части 2 статьи 13](#) ГПК РФ или [части 1 статьи 16](#) АПК РФ государственный регистратор обязан внести запись в ЕГРП на основании судебного акта.

Поскольку имеется судебный акт о государственной регистрации права собственности, с этого момента ООО «ФаворитПроект» утратило право распоряжаться спорным имуществом и договор аренды №01/08 нежилого помещения от 01.02.2008г. является ничтожной сделкой, в силу ст. 168 Гражданского кодекса РФ. Согласно ст. 167 Гражданского кодекса РФ ничтожная сделка не порождает правовых последствий, кроме последствий ее недействительности. 20.09.2010г. между ответчиком и третьим лицом составлен акт о фактическом освобождении ЗАО «ПрограмБанк» помещений, расположенных в здании по адресу: г. Москва, ул. Скаковая, д. 36, 4 этаж, помещение XXVII, комнаты №1-35, общей площадью 883,0 кв.м. (том 2, л.д. 103).

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Исходя из изложенного, из совокупности представленных по делу доказательств апелляционный суд с учетом имеющихся в материалах дела

доказательств, установил, что решение суда первой инстанции соответствует обстоятельствам дела и оснований для его отмены не имеется.

Госпошлина по апелляционной жалобе в порядке ст.110 Арбитражного процессуального кодекса РФ подлежит отнесению на истца.

Исходя из изложенного, руководствуясь ст.176, пунктом 1 ст. 269, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ :

Решение арбитражного суда г. Москвы от 26.01.2011 года по делу № А40-151900/09-77-874 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Федеральном арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Сумарокова Т.Я.

Судьи

Кузнецова Е.Е.

Панкратова Н.И.

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.