



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

Дело № A40-151900/09-77-874

**"26" января 2011г.**

Резолютивная часть решения объявлена 17 декабря 2010 года.

Полный текст решения изготовлен 26 января 2011 года.

**Арбитражный суд г. Москвы**

**в составе:** судьи Романенковой С.В., единолично,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чупиной В.А.,

с участием представителей:

от истца: Трофимов А.А. (дов. б/н от 01.04.2010г., паспорт 2903 772965, выдан 29.07.2003г.), Намнанов Б.Д. (Ген.директор, решение от 22.05.2010г. б/н, паспорт 4000 685492, выдан 30.05.2001г.),

от ответчика: Суханова С.О. (дов б/н от 14.12.2010г., паспорт \_\_\_\_\_, выдан 23. \_\_\_\_\_ г.), Канищева В.И. (дов. б/н от 14.12.2010г., паспорт \_\_\_\_\_ выдан 30. \_\_\_\_\_),

от третьего лица: Сухова Ж.А. (дов. б/н от 11.06.2010г., паспорт \_\_\_\_\_ 0015),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

ООО «ФаворитПроект»

к ответчику ЗАО « \_\_\_\_\_ »,

с участием третьего лица ООО «ЯнтраСтрой»

о взыскании задолженности,

**установил:** ООО «ФаворитПроект» обратилось с иском к ЗАО « \_\_\_\_\_ », 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.

Определением суда от 27.09.2010г., в соответствии со ст. 51 АПК РФ привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «ЯнтраСтрой».

Истец поддержал исковые требования в полном объеме, с учетом заявленных уточнений, ссылаясь на ст.ст. 15, 309, 310, 393, 606, 614 ГК РФ. В обоснование иска истец указал на то, что в нарушение условий договора аренды №01/08 от 01.02.2008г. ответчик за период с июля 2008г. по май 2009г. не внес арендную плату за пользование помещением.

Ответчик исковые требования не признал, просил отказать в удовлетворении иска, представил письменные объяснения и дополнения в порядке ст. 81 АПК РФ. Считает, что у истца отсутствует право на сдачу помещения в аренду, в связи с чем договор аренды №01/08 от 01.02.2008г. является недействительной сделкой, так как заключен с нарушением ст. 608 ГК РФ.

Третье лицо возражало против удовлетворения исковых требований, представило письменный отзыв на исковое заявление. Считает, что 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.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей сторон и третьего лица, оценив представленные письменные доказательства, арбитражный суд установил, что исковое заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, 01.02.2008г. между ООО «ФаворитПроект» (арендодатель, истец) и ЗАО «Програмбаль» (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).

Вместе с тем, из материалов дела 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 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. 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).

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.

Однако, 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 №II 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.

По смыслу и содержанию ст.ст. 131, 165 ГК РФ, ст. 182 АПК РФ право собственности у покупателя возникло после вступления в законную силу решения Арбитражного суда г. Москвы от 01.08.2008 года по делу № А40-33186/08-23-332 о проведении государственной регистрации перехода права собственности на ООО «ЯнтраСтрой» в соответствии с договором купли-продажи.

Таким образом, с этого момента ООО «ФаворитПроект» утратило право распоряжаться спорным имуществом и, соответственно, требовать уплаты арендных платежей.

С учетом изложенного, договор аренды №01/08 нежилого помещения от 01.02.2008г. является ничтожной сделкой, в силу ст. 168 ГК РФ.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ право распоряжения своим имуществом принадлежит собственнику имущества. Согласно статье 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

20.09.2010г. между ответчиком и третьим лицом составлен акт о фактическом освобождении ЗАО «~~«ФаворитПроект»~~» 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).

Статьей 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В силу части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лица вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

В силу ст. 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований и возражений.

Истец не представил доказательств наличия во владении спорного помещения, а также права требования арендных платежей.

При изложенных обстоятельствах, арбитражный суд установил, что исковые требования удовлетворению не подлежат.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине и по проведению экспертизы, подлежат отнесению на истца. Поскольку при подаче иска истцу была предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины, госпошлина подлежит взысканию с истца в доход федерального бюджета РФ.

На основании ст.ст. 11, 12, 309, 310, 168, 209, 608 ГК РФ, руководствуясь ст.ст.4, 64, 65, 109, 110, 123, 124, 156, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ суд

#### Р Е Ш И Л :

В удовлетворении иска ООО «ФаворитПроект» о взыскании с ЗАО «~~«ФаворитПроект»~~» задолженности по арендной плате в размере 15.325.310 рублей отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ФаворитПроект» в доход федерального бюджета РФ госпошлину в сумме 88.126 (Восемьдесят восемь тысяч сто двадцать шесть) руб. 55 коп.

Бухгалтерии Арбитражного суда г. Москвы перечислить ГУ Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Минюсте РФ 25.494 (Двадцать пять тысяч четыреста девяносто четыре) рубля за проведение экспертизы по делу № А40-151900/09-77-874, оплаченных Намнановым Бато Дагбаевичем по платежной квитанции СБ7977/174 от 13.01.2010г. на сумму 51.899 руб., по реквизитам, указанным в счете №158 от 15.06.2010г.:

- местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 13, стр. 2
- ИНН 7704055136, КПП 770901001
- УФК по г. Москве РФЦСЭ при Минюсте России, л/сч 03731444220
- Расчетный счет №40503810600001009079
- Банк получателя Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705
- БИК 044583001
- ОКАТО 45286555000.

Возвратить с депозита Арбитражного суда г. Москвы на расчетный счет Намнанова Бато Дагбаевича денежные средства в размере 26.405 (двадцать шесть тысяч четыреста пять) рублей, перечисленные по платежной квитанции СБ7977/174 от 13.01.2010г.

Решение может быть обжаловано лицами, участвующими в деле, в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья:

**С.В. Романенкова**



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [info@mail.9aas.ru](mailto: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 «...» (ИНН 77222..., ОГРН 103772201...), 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 «...», 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 «...» (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 №XXУ комн. 1-54, 56-61; 3 этаж – помещение № XXУ1 комн. 1-20, 20а, 20б, 20в, 21-30, 30а, 30б, 31-79; 4 этаж – помещение № XXУII 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 №II 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 « ~~Торговый дом~~ » 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

**ПО С Т А Н О В И Л :**

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.