



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-35886/10-60-192

07 июля 2010г.

Резолютивная часть решения объявлена 30 июня 2010г.

Полный текст решения изготовлен 07 июля 2010г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Председательствующего Дунаевой Н.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Закрытого акционерного общества "РТМ Девелопмент"

к ответчику: Общество с ограниченной ответственностью "Эстейт Сервис

3-е лицо Общество с ограниченной ответственностью "Мобил Менеджмент Инвест" о признании краткосрочного договора субаренды от 09.04.2008г №059\08 недействительным

в заседании приняли участие:

от истца – Петренко Ф.Р –доверен. от 21.04.09г.,Иванов Д.М.-доверен. от 21.04.09г.

от ответчика –Блинова А.А.-доверен. от 25.05.10г., Деменьтьев Д.Л.-доверен. От 12.05.2010г.

от 3-го лица – не явился

Рассмотрев материалы дела суд установил:

ЗАО "РТМ Девелопмент" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО "Эстейт Сервис» о признании краткосрочного договора субаренды нежилых помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Бутырская, д. 77 от 09.04.2008г. недействительным.

Требование обусловлено отсутствием у ответчика полномочий на сдачу в субаренду вышеназванного помещения.

Ответчик требования не признал, ссылается, в том числе на наличие судебного акта Арбитражного суда г.Москвы и Постановление Девятого Арбитражного Суда по делу №№ А40-41370\09-28-338, в которых по мнению заявителя установлена законность оспариваемой сделки, заявил о взыскании судебных расходов на представителя.

Третье лицо, надлежащим образом извещенное о дате и месте судебного разбирательства не явилось, ходатайствовало о отложении дела, ходатайство рассмотрено и отклонено в соответствии со ст.158 АПК РФ, иск рассмотрен в порядке, предусмотренном ч.3 ст. 156 АПК РФ. Из содержания отзыва третьего лица следует , что заявленные истцом требования подлежат отклонению , в том числе в связи с исполнением сторонами принятых обязательств.

Из материалов дела следует, что 10 октября 2007г. между ООО "Мобил Менеджмент Инвест"(арендодатель) и ООО "Эстейт Сервис» (арендатор) заключен краткосрочный договор № N 059/07-25 аренды помещений по адресу: г. Москва, ул. Бутырская, д. 77 (Торгово-коммерческий комплекс).

Во исполнение обязательств по договору от 10.10.2007г. арендодателем произведена передача вышеназванных помещений арендатору.

Письмом от 10.10.2007г. ООО "Мобил Менеджмент Инвест" (арендодатель) в адрес ООО "Эстейт Сервис» (арендатор) собственник сообщил о своем согласии на сдачу имущества в субаренду.

09.04.2008 между ЗАО "РТМ Девелопмент" ("субарендатор") и ООО "Эстейт Сервис" ("арендодатель") заключен краткосрочный договор N 059/08-5 субаренды нежилых помещений по указанному выше адресу.

В соответствии с актом приема-передачи от 09.01.2008 помещения были переданы ответчиком истцу (субарендатору).

Оценив представленные доказательства, в том числе объяснения представителей сторон суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям:

В силу ст.168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспариваема, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Право сдачи имущества в аренду в силу ст.608 ГК РФ принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение в силу п.1ст.131 ГК РФ подлежат государственной регистрации. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ними.

Согласно ст.2 Федерального закона № 122-ФЗ государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Вместе с тем по условиям вышепоименованного договора краткосрочного договора аренды № N 059/07-25 (п.2.7) следует, что настоящий договор заключен на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на незавершенный объект строительства серии 77АД№049032 от 26.12.2006г.

Из содержания свидетельства о праве собственности от 26.12.2006г. (серия 77АД№049032) следует, что ООО "Мобил Менеджмент Инвест» принадлежит право собственности на незавершенный строительством объект, запись о государственной регистрации 77-77-11\007\2006-1536.

Согласно Распоряжению Мосгосстройнадзора от 24 сентября 2007г.№851-Р утверждено заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного вышеназванного объекта (Торгово-коммерческий комплекс) требованиям технических регламентов и проектной документации.

14 февраля 2008г. Мосгосстройнадзор выдал разрешение на ввод вышепоименованного здания в эксплуатацию.

26 мая 2008г. зарегистрировано право собственности на вышеназванное здание (запись о государственной регистрации 77-77-12\008\2008-482.

Поскольку имело место распоряжение вышеназванными нежилыми помещениями до регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок , суд приходит к выводу о недействительности (ничтожности)оспариваемого краткосрочного договора N 059/08-5 субаренды нежилых помещений в силу ст.стс.168,608 ГК РФ.

Суд отклонил доводы ответчика о возможности использования объекта аренды до регистрации права собственности в связи с регистрацией незавершенного объекта строительства по мотиву несостоятельности , т.к. не может быть сдано в аренду под офисы объект незавершенного строительства.

Суд пришел к выводу о необоснованности доводов ответчика о **преюдициальности** в соответствии с п.2 ст.69 АПК РФ.

Из содержания решения Арбитражного суда г. Москвы от 17 августа 2009г. по делу № А40-41370\09-28-338 с участием тех же лиц следует, что оспариваемый договор субаренды N 059/08-5 является заключенным, т.к. содержит все существенные условия договора аренды.

Вместе с тем законность распоряжения вышепоименованным объектом недвижимости до регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок, не входили в предмет доказывания по спору по делу № А40-41370\09-28-338 и не были установлены.

В силу ст. 106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей).

Судебные расходы согласно п.1 ст.110 АПК РФ взыскиваются пропорционально удовлетворенным требованиям.

Поскольку настоящий иск удовлетворен, требования о взыскании судебных расходов на представителя ответчика подлежат отклонению в силу ст.ст.106, 110 АПК РФ.

Суд, руководствуясь ст.ст. 8, 12, 307, 309, 310, 314, 330, 450, 451, 614 ГК РФ и ст.ст. ст.ст. 4, 65, 75, 110, 156, 170, 171, 180, 181, 259, 276 АПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать недействительным (ничтожным) краткосрочный договор N 059/08-5 субаренды нежилых помещений от 09.04.2008, заключенный между Закрытым акционерным обществом "РТМ Девелопмент" и Обществом с ограниченной ответственностью "Эстейт Сервис".

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Эстейт Сервис" в пользу Закрытого акционерного общества "РТМ Девелопмент" расходы по уплате госпошлины в размере 4 тыс.руб.(четыре тысячи рублей).

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

Судья

Н.Ю. Дунаева