



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

127994, Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12 адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 09АП-21758/2010-ГК

город Москва
21 сентября 2010 года

Дело № А40-35886/10-60-192

Резолютивная часть постановления объявлена 14.09.2010
Постановление изготовлено в полном объеме 21.09.2010

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Левиной Т.Ю.,
судей Барановской Е.Н., Панкратовой Н.И.
при ведении протокола судебного заседания председательствующим,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
ООО "Эстейт Сервис"
на решение Арбитражного суда города Москвы
от 07.07.2010 по делу № А40-35886/10-60-192,
принятое судьей Дунаевой Н.Ю. ,
по иску ЗАО "РТМ Девелопмент"
к ООО "Эстейт Сервис"
третье лицо: ООО «Мобил Менеджмент Инвест»
о признании краткосрочного договора субаренды недействительным

при участии в судебном заседании:

от истца	Петренко Ф.Р. по дов. от 21.04.2009, Иванов Д.М. по дов. от 21.04.2009
от ответчика	Дементьев Д.А. по дов. от 12.05.2010 №ЭС-Д/10-3
от третьего лица	Муравчук Н.Н. - ген. директор, решение от 11.04.2009 №ЗМ-Р/08-1

УСТАНОВИЛ:

ЗАО "РТМ Девелопмент" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО "Эстейт Сервис" о признании краткосрочного договора субаренды нежилых помещений от 09.04.2008 №059/08-5, заключенного между ЗАО "РТМ Девелопмент" и ООО "Эстейт Сервис", недействительным в силу ст.168 Гражданского кодекса РФ, как заключенного в нарушение требований ст.ст.209, 608 Гражданского кодекса РФ.

Решением суда от 07.07.2009 исковые требования удовлетворены.

На указанное решение ответчиком подана апелляционная жалоба, в которой заявитель просит решение суда отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

В обоснование доводов жалобы заявитель ссылается на нарушение норм материального права.

В судебном заседании апелляционного суда представитель ответчика поддержал доводы жалобы, представитель истца против доводов жалобы возражал по мотивам, изложенным в отзыве, представитель третьего лица поддержал позицию ответчика по мотивам, изложенным в отзыве.

Девятый арбитражный апелляционный суд, повторно рассмотрев дело в порядке ст.ст.268, 269 АПК РФ, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, отзыва на нее, оценив объяснения лиц, участвующих в деле, считает, что обжалуемое решение подлежит отмене, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, между ООО «Мобил Менеджмент Инвест» (арендодатель) и ООО «Эстейт Сервис» (арендатор) заключен краткосрочный договор аренды нежилых помещений от 10.10.2007 №059/07-25, в соответствии с которым арендодатель передал арендатору, а арендатор принял во временное владение и пользование нежилые помещения Здания, отмеченных на планах помещений Здания, содержащихся в Приложении 1, расположенные на 1-м, 9-м, 10-м этажах Здания по адресу: город Москва, ул. Бутырская, д.77 на срок 11 месяцев (п.п.2.1, 3.1 договора).

15.02.2008 между ООО «Мобил Менеджмент Инвест» (арендодатель) и ООО «Эстейт Сервис» (арендатор) заключено дополнительное соглашение к договору аренды №059/07-25, в соответствии с которым ООО «Мобил Менеджмент Инвест» передал в аренду ООО «Эстейт Сервис» дополнительные площади с 1 по 12 этаж, а именно переданы помещения, в состав которых входили помещения на 4-м, 6-м, 7-м, 8-м этажах Здания (л.д.59-60 том 3).

16.02.2008 между ООО «Мобил Менеджмент Инвест» (арендодатель) и ООО «Эстейт Сервис» (арендатор) заключено дополнительное соглашение к договору аренды №059/07-25, которым уточнены объекты аренды в соответствии с поэтажными планами и экспликацией БТИ по состоянию на 24.09.2007 (л.д.65 том 2).

В соответствии с п.5.6 договора аренды №059/07-25 ответчик имел право сдавать помещения в субаренду без предварительного письменного согласия собственника. Однако письмом от 10.10.2007 собственник дополнительно дал согласие на сдачу помещений в субаренду (л.д. 145 том 1).

09.04.2008 между ООО «Эстейт Сервис» (арендатор) и ЗАО "РТМ Девелопмент" (субарендатор) был заключен краткосрочный договор субаренды нежилых помещений №059/08-5, согласно которому арендатор передал субарендатору, а субарендатор принял во временное владение и пользование на условиях субаренды, помещения на 4-м, 6-м, 7-м, 8-м этажах Здания, расположенного по адресу: город Москва, ул. Бутырская, д.77 полезной площадью 822 кв.м, 1139,3 кв. и 1040,6 кв.м соответственно на срок аренды 11 месяцев (с 09.04.2008 по 08.03.2009) (п.п.2.1, 2.2, 3.1 договора).

Суд первой инстанции пришел к выводу об обоснованности требования о признании недействительным (ничтожным) краткосрочного договора субаренды нежилых помещений от 09.04.2008 №059/08-5, указав на то обстоятельство, что «имело место распоряжение вышеуказанными нежилыми помещениями до государственной регистрации права собственности в ЕГРП на объект аренды».

Апелляционный суд не соглашается с указанным выводом суда первой инстанции.

Согласно ст. 608 Гражданского кодекса РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику; арендодателем могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Из материалов следует, за ООО «Мобил Менеджмент Инвест» в ЕГРП было зарегистрировано право собственности на Здание (помещения на 4-м, 6-м, 7-м, 8-м этажах Здания, расположенного по адресу: город Москва, ул. Бутырская, д.77 полезной площадью 822 кв.м, 1139,3 кв. и 1040,6 кв.м соответственно) как объект незавершенного строительства, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 26.12.2006 на бланке серии 77АД/049032, а также следует из технического паспорта объекта, подготовленного ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» по состоянию на 20.11.2006 для целей государственной регистрации объекта незавершенного строительства.

Распоряжением Мосгосстройнадзора от 24.09.2007 №851-Р утверждено заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям регламентов и проектной документации.

ООО «Мобил Менеджмент Инвест» получено разрешение Мосгосстройнадзора от 14.02.2008 на ввод объекта в эксплуатацию.

26.05.2008 за ООО «Мобил Менеджмент Инвест» в ЕГРП зарегистрировано право собственности на Здание, расположенное по адресу: город Москва, ул. Бутырская, д.77, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 26.05.2008 на бланке серии 77АЖ 438022.

Технический паспорт, подготовленный ФГУП «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости», содержит описание помещений, расположенных на 4-м, 6-м, 7-м, 8-м этажах Здания по состоянию на 20.11.2006, из которого усматривается идентичность внешних границ арендованных помещений как по состоянию на 20.11.2006, так и по состоянию на 09.04.2008 (дата заключения спорного договора) (л.д. 15-85 том 4).

Вывод суда первой инстанции о том, что спорный договор является ничтожной сделкой в силу ст. 168 Гражданского кодекса РФ, поскольку в аренду сдан объект незавершенного строительства, является необоснованным.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Из материалов дела видно, что переданные ответчику в аренду помещения находятся в здании, которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним как объект незавершенного строительства.

Апелляционный суд приходит к выводу об отсутствии препятствий к нахождению помещений в гражданском обороте, в том числе путем сдачи их в субаренду, поскольку сам объект (и помещения в нем) является недвижимым имуществом, право на который зарегистрировано в установленном законом порядке.

Истец при подписании спорного договора был осведомлен о наличии зарегистрированного права на объект незавершенного строительства, о чем свидетельствует преамбула данного договора, арендованные помещения индивидуально определены, объект к моменту сдачи помещений в субаренду введен в эксплуатацию, каких-либо препятствий для использования объекта субаренды по целевому назначению (в качестве нежилых (офисных) помещений) не имелось.

С учетом изложенного, апелляционный суд приходит к выводу о том, что ООО «Мобил Менеджмент Инвест» обладало правом собственности на переданные ответчику в аренду помещения, расположенные на 4-м, 6-м, 7-м, 8-м этажах Здания по адресу: город Москва, ул. Бутырская, д.77, так как право собственности на данные помещения, входящие в состав объекта незавершенного строительства, было зарегистрировано в ЕГРП и в

в настоящий момент не оспорено, и, как следствие, ООО «Эстейт Сервис» обладало правом сдачи имущества в субаренду в силу заключенного договора аренды и разрешения собственника.

Кроме того, решением Арбитражного суда города Москвы от 17.08.2009 по делу №А40-41370/09-28-338, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.10.2009 №09АП-19318/2009-ГК, отказано в удовлетворении исковых требований по иску ЗАО «РТМ Девелопмент» к ООО «Мобил Менеджмент Инвест», с участием третьего лица - ООО «Эстейт Сервис» о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Указанным решением суда установлено, что ООО «Мобил Менеджмент Инвест» в соответствии с положениями 209 Гражданского кодекса РФ, обладало правом собственности на переданные в аренду помещения, расположенные в Здании по адресу: город Москва, ул.Бутырская,77.

При таких обстоятельствах оснований для признания краткосрочного договора субаренды нежилых помещений от 09.04.2008 №059/08-5, заключенного между ЗАО "РТМ Девелопмент" и ООО "Эстейт Сервис", недействительным в силу ст. 168 Гражданского кодекса РФ, как заключенного в нарушение требований ст.ст.209, 608 Гражданского кодекса РФ отсутствуют.

В связи с чем апелляционный суд приходит к выводу о необоснованности заявленного иска.

С учетом изложенного, решение суда первой инстанции подлежит отмене в соответствии с п.2 ст.269 АПК РФ с принятием по делу нового судебного акта об отказе в удовлетворении иска.

Расходы по государственной пошлине подлежат распределению в соответствии со ст.110 АПК РФ.

В соответствии со статьями 266-271 АПК РФ, апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 07.07.2010 по делу № А40-35886/10-60-192 отменить.

В иске отказать.

Взыскать с ЗАО "РТМ Девелопмент" в пользу ООО "Эстейт Сервис" расходов по оплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы в размере 2000 руб.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий
судья

Т.Ю. Левина

судья

Е.Н. Барановская

судья

Н.И. Панкратова