



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № КГ-А40/15860-10

г. Москва

22 декабря 2010 года

Дело №А40-35886/10-60-192

Резолютивная часть постановления объявлена 15 декабря 2010 года
Полный текст постановления изготовлен 22 декабря 2010 года

Федеральный арбитражный суд Московского округа
в составе:

председательствующего-судьи Бусаровой Л.В.,
судей Волкова С.В., Занездрова Е.В.

при участии в заседании:

от истца: Петренко Ф.Р.- доверенность от 21.04.2009 года, Иванов Д.М.-
доверенность от 21.04.2009 года

от ответчика: Дементьев Д.А.- доверенность от 12.05.2010 года №ЭС-Д/10-3

от третьего лица: Муравчук Н.Н.- генеральный директор, решение от 11.04.2008
года №ЗМ-Р/08-1

рассмотрев 15 декабря 2010 года в судебном заседании кассационную жалобу
истца - ЗАО «РТМ Девелопмент»

на постановление от 21 сентября 2010 года №09АП-21758/2010-ГК

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Левиной Т.Ю., Барановской Е.Н., Панкратовой Н.И.,

по иску ЗАО «РТМ Девелопмент»

к ООО «Эстейт Сервис»

третье лицо: ООО «Мобил Менеджмент Инвест»

о признании договора субаренды недействительным

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 года № 059/08-5,
заключенного между ЗАО "РТМ Девелопмент" и ООО "Эстейт Сервис",
недействительным в силу ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, как

заключенного с нарушением требований ст. ст. 209, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 07.07.2009 года иски удовлетворены. При этом суд исходил из того, что спорный договор является ничтожной сделкой в силу ст. 168 Гражданского кодекса РФ, поскольку в аренду сдан объект незавершенного строительства, распоряжение помещениями произошло до государственной регистрации права собственности в ЕГРП на объект аренды.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2010 решение суда первой инстанции отменено. В удовлетворении исковых требований отказано. Судебный акт мотивирован тем, что истец при подписании спорного договора был осведомлен о наличии зарегистрированного права на объект незавершенного строительства, к моменту сдачи помещений в субаренду объект введен в эксплуатацию и препятствий для использования его в гражданском обороте не имеется.

Не согласившись с постановлением суда апелляционной инстанции, истец обратился с кассационной жалобой, в которой просит его отменить, решение суда первой инстанции - оставить в силе.

В обоснование жалобы заявитель ссылается на несоответствие выводов, изложенных в судебных актах, фактическим обстоятельствам дела, на неправильное применение судом апелляционной инстанции норм процессуального и материального права.

Так, заявитель жалобы указывает на то, что описание объекта права, которое приведено в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на незавершенный объект строительства не содержит сведений об общей площади застройки и степени готовности объекта. В связи с чем, вывод суда апелляционной инстанции об идентичности внешних границ арендованных помещений на дату заключения спорного договора субаренды не соответствует фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам.

По мнению заявителя кассационной жалобы, суды не применили подлежащий применению ФЗ от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав

на недвижимое имущество и сделок с ним». В силу ч.2 п.6 ст. 12 указанного закона помещение представляет собой объект, входящий в состав зданий и сооружений. Право собственности на здание как завершенный объект строительства зарегистрировано 25 мая 2008 года. Следовательно, до этого момента распоряжение зданием, в том числе помещениями, входящими в него, по назначению, является незаконным.

Кроме того, заявитель утверждает, что ссылка суда апелляционной инстанции на основании ст. 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на судебный акт по делу № А40-41370/09-28-338 ошибочна, поскольку в рамках этого дела не устанавливались обстоятельства о законности либо незаконности распоряжения спорными помещениями до регистрации права собственности на них.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители заявителя кассационной жалобы доводы, изложенные в ней, поддержали.

Представитель ответчика против удовлетворения кассационной жалобы возражал по мотивам, изложенным в отзыве на неё.

Представитель третьего лица с позицией ответчика согласился.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, заслушав представителей истца, ответчика и третьего лица, явившихся в судебное заседание, проверив в порядке ст. 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в оспариваемом судебном акте, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемого постановления.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и следует из материалов дела, между ООО "Мобил Менеджмент Инвест" (арендодателем) и ООО "Эстейт Сервис" (арендатором) заключен краткосрочный договор аренды нежилых помещений от 10.10.2007 года № 059/07-25, в соответствии с которым арендодатель передал арендатору, а арендатор принял во временное владение и пользование нежилые помещения, отмеченные на планах помещений здания, содержащиеся 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).

Между ООО "Мобил Менеджмент Инвест" (арендодателем) и ООО "Эстейт Сервис" (арендатором) 15.02.2008 года 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 этажи, а именно те, в состав которых входили помещения на 4-м, 6-м, 7-м, 8-м этажах здания. Кроме того, между указанными лицами 16.02.2008 года 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 года.

В свою очередь, 09.04.2008 года ООО "Эстейт Сервис" (арендатор) и ЗАО "РТМ Девелопмент" (субарендатор) заключили краткосрочный договор субаренды нежилых помещений № 059/08-5, согласно п. п. 2.1, 2.2, 3.1 которого 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.м. и 1040,6 кв. м., соответственно, на срок аренды 11 месяцев (с 09.04.2008 года по 08.03.2009 года).

Судами установлено и не отрицалось представителем 3 лица, что собственник дал согласие на передачу помещений в субаренду.

Иск мотивирован тем, что на момент заключения краткосрочного договора субаренды от 09.04. 2008 года ответчик не являлся собственником помещений, не арендовал помещения у собственника и не имел его согласия сдавать помещения в субаренду. Поскольку договор заключен с нарушением ст. ст. 209, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, он является недействительным в силу ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции сослался на то, что в аренду сдан объект незавершенного строительства, распоряжение помещениями произошло до государственной регистрации права собственности в ЕГРП на объект аренды.

Суд апелляционной инстанции, отменил судебный акт суда первой инстанции и отказал в иске, поскольку пришёл к выводу об отсутствии оснований для признания спорного договора недействительным в силу ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, как заключенного в нарушение требований ст. ст. 209, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Так, судом апелляционной инстанции установлено, что 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 объекта незавершенного строительства, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 26.12.2006 года 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 года для целей государственной регистрации объекта незавершенного строительства.

Распоряжением Мосгосстройнадзора от 24.09.2007 года № 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 года на ввод объекта в эксплуатацию.

В период действия оспариваемого договора субаренды ООО "Мобил Менеджмент Инвест" 26.05.2008 года 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 года 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 года, из которого усматривается идентичность внешних границ

арендованных помещений, как по состоянию на 20.11.2006 года, так и по состоянию на 09.04.2008 года (дата заключения спорного договора).

При подписании спорного договора ЗАО "РТМ Девелопмент" было осведомлено 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.

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 года № 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 со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации обладало правом собственности на переданные в аренду помещения, расположенные в здании по адресу: город Москва, ул. Бутырская, 77.

Согласно ст.ст. 209, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, а также лицам, управомоченным законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Таким образом, поскольку за ООО "Мобил Менеджмент Инвест" зарегистрировано право собственности на спорный объект аренды, которое на момент рассмотрения спора не прекращено, в установленном порядке не оспорено и не признано недействительным, истец фактически пользовался арендуемым имуществом, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что отсутствуют правовые основания для признания договора субаренды недействительным.

Суд апелляционной инстанции исследовал и оценил в соответствии со ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все представленные сторонами доказательства, на основании которых пришел к правильным выводам.

Иная оценка заявителем жалобы установленных судом фактических обстоятельств дела и толкование положений закона не означает допущенной судом при рассмотрении дела судебной ошибки.

Руководствуясь статьями 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2010 года по делу № А40-35886/10-60-192 оставить без изменения, кассационную жалобу ЗАО «РТИ Девелопмент» - без удовлетворения.

Председательствующий

Л.В.Бусарова

Судьи

С.В.Волков

Е.В.Занездров