



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ ВАС-4158/11

Москва

21 апреля 2011 г.

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Е.Ю. Валявиной, судей В.А.Лобко, И.В. Разумова рассмотрела в судебном заседании заявление закрытого акционерного общества "РТМ Девелопмент" (107023, г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 21; далее – общество "РТМ Девелопмент") б/д б/н о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2010 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-35886/10-60-192 по иску закрытого акционерного общества "РТМ Девелопмент" к обществу с ограниченной ответственностью "Эстейт Сервис" (107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 3 "Г"; далее – общество "Эстейт Сервис") о признании краткосрочного договора субаренды нежилых помещений от 09.04.2008 № 059/08-5 недействительным.

Другие лица, участвующие в деле: общество с ограниченной ответственностью "Мобил Менеджмент Инвест" (107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 3 "Г"; далее – общество "Мобил Менеджмент Инвест").

Суд установил:

решением от 07.04.2010 исковое требование удовлетворено: краткосрочный договор субаренды нежилых помещений от 09.04.2008 № 059/08-5 признан недействительным (ничтожным).

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2010 решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.12.2010 оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора общество "РТМ Девелопмент" ссылается на то, что арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций неправильно применили положения статей 168, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации; нарушили требования статей 69, 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; не дали надлежащей оценки фактическим обстоятельствам дела.

Судами установлено, что между обществом "Мобил Менеджмент Инвест" (арендодатель) и обществом "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 на срок 11 месяцев нежилые помещения в здании, расположенном по адресу: город Москва, ул. Бутырская, д. 77.

Предметом данного договора являлись индивидуально-определенные нежилые помещения, расположенные на 1-м, 9-м и 10-м этажах вышеуказанного здания.

На основании соглашения от 15.02.2008 общество "Мобил Менеджмент Инвест" передало обществу "Эстейт Сервис" в аренду дополнительные площади в том же здании. Список переданных в аренду

помещений был уточнен сторонами соглашением от 16.02.2008 в соответствии с поэтажными планами и экспликацией БТИ по состоянию на 24.09.2007.

По согласованию с собственником помещений 09.04.2008 между обществом "РТМ Девелопмент" (субарендатор) и обществом "Эстейт Сервис" заключен краткосрочный договор № 059/08-5 субаренды части нежилых помещений, находящихся в пользовании арендатора на основании договора от 10.10.2007 № 059/07-25.

По договору субаренды в пользование истца перешли помещения, расположенные на 4-м, 6-м, 7-м и 8-м этажах здания. Указанные помещения переданы во владение субарендатора по акту приема-передачи от 09.04.2008.

В дальнейшем, полагая, что краткосрочный договор субаренды нежилых помещений от 09.04.2008 № 059/08-5 является ничтожной сделкой, общество "РТМ Девелопмент" обратилось с настоящим иском о признании его недействительным.

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Как установлено судами, за обществом "Мобил Менеджмент Инвест" 26.12.2006 зарегистрировано право собственности на здание, расположенное по адресу: город Москва, ул. Бутырская, д. 77, как на объект незавершенного строительства.

Распоряжением Мосгосстройнадзора от 24.09.2007 № 851-Р утверждено заключение о соответствии данного объекта капитального строительства требованиям регламентов и проектной документации, а 14.02.2008 обществом "Мобил Менеджмент Инвест" получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу о том, что на момент заключения оспариваемого договора отсутствовали какие-либо препятствия для нахождения переданных во владение истца помещений в гражданском обороте. При этом при заключении договора от 09.04.2008 № 059/08-5 истец был осведомлен о наличии зарегистрированного права на объект незавершенного строительства.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы от 17.08.2009 по делу № А40-41370/09-28-338 установлен факт наличия у общества "Мобил Менеджмент Инвест" права собственности на переданные в аренду помещения, а оспариваемый договор субаренды признан заключенным.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 299, 301, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Суд

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

в передаче дела № А40-35886/10-60-192 Арбитражного суда города Москвы в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.12.2010 по тому же делу отказать.

Председательствующий судья \_\_\_\_\_ Е.Ю.Валявина

Судья \_\_\_\_\_ В.А.Лобко

Судья \_\_\_\_\_ И.В.Разумов