

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-130415/17-41-1222****Резолютивная часть решения объявлена 27.11.2017.****Решение в полном объеме изготовлено 24.01.2017.**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, - при ведении протокола секретарем Кадзовой Л.А., при участии представителей истца гендиректора Наумова А.Н. приказ от 23.05.2017 № 04, Анисифорова Т.С. по доверенности от 22.09.2017 и ответчика Гречко А.В. по доверенности от 09.01.2017 № 33-Д-20/17, дело по иску ООО «КОСМОЭВИТЕР» (ОГРН 1027739058434) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) о признании недействительным договора аренды, **установил:**

Истец просит суд признать недействительным заключенный сторонами 30.05.2007 договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, за № 04-329/07.

Иск мотивирован тем, что предметом указанного договора является нежилое помещение площадью 739, 6 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 71А, - однако в нарушение ст. 608 ГК Российской Федерации ответчик, являясь арендодателем по договору, не является собственником помещения, а истец при заключении договора действовал под влиянием заблуждения, которое было существенным, что позволяет суду признать договор недействительным на основании ст. 178 Кодекса.

Ответчик против иска возразил, сослался на то, что договор сторонами исполнялся в течение нескольких лет, что, как указано в постановлении Пленума ВАС Российской Федерации от 17.11.2011 № 73, лишает истца права оспаривать договор аренды по основанию, указанному в исковом заявлении, вступившими в законную силу судебными актами по делу № А40-248873/16-176-2202 установлено, что помещение

является собственностью города Москвы, а сам договор аренды прекратил свое действие, что также установлено судебными актами по указанному делу.

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что 30.05.2007 истец в качестве арендатора и Департамент имущества города Москвы в качестве арендодателя заключили договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы, за № 04-329/07, по которому арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение площадью 739, 6 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Первомайская, д. 71А.

В п. 1.4 договора указано, что объект аренды является государственной собственностью города Москвы.

Истец ссылается на то, что в действительности право собственности на помещение за городом Москвой не зарегистрировано, на что указано в письме Департамента имущества города Москвы от 10.11.2005 № 05/29211 и в письме Управления Росреестра по Москве от 27.10.2017 № 34877/2017, которым истцу направлено письмо Управления от 17.10.2015 № 77/012/224/2015-460 об отказе в государственной регистрации права собственности города Москвы на спорное помещение.

Вместе с тем вступившим в законную силу постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2017 по делу № А40-248873/16 установлено, что нежилое помещение площадью 739, 6 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Верхняя первомайская, д. 71А, - является собственностью города Москвы.

В соответствии с ч. 2 ст. 69 АПК Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, то обстоятельство, что нежилое помещение является собственностью города Москвы, не доказывается вновь при рассмотрении данного дела.

Кроме того, в п. 10 постановления Пленума ВАС Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» указано, что в соответствии со ст. 608 Кодекса право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Судам следует иметь в виду, что по смыслу названной [статьи](#) арендодатель, заключивший договор аренды и принявший на себя обязательство

по передаче имущества арендатору во владение и пользование либо только в пользование, должен обладать правом собственности на него в момент передачи имущества арендатору. С учетом этого договор аренды, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), не является недействительным на основании ст. 168 и 608 Кодекса.

В п. 12 названного постановления судам предписано иметь в виду, что положения ст. 608 Кодекса не означают, что в ходе рассмотрения споров, связанных с нарушением арендатором своих обязательств по договору аренды, арендодатель обязан доказать наличие у него права собственности на имущество, переданное в аренду. Доводы арендатора, пользовавшегося соответствующим имуществом и не оплатившего пользование объектом аренды, о том, что право собственности на арендованное имущество принадлежит не арендодателю, а иным лицам и поэтому договор аренды является недействительной сделкой, не принимаются судом во внимание.

Из объяснений представителей сторон следует, что нежилое помещение передавалось истцу по акту приема-передачи, в течение нескольких лет истец пользовался помещением и уплачивал арендную плату.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы от 28.04.2017 по делу № А40-248873/16-176-2202 установлено, что договор аренды прекратил действие в связи с отказом арендодателя от договора, возобновленного на неопределенный срок.

В соответствии с п. 1 ст. 166 ГК Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка); п. 2 ст. 166 Кодекса устанавливает, что сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли.

Из представленного истцом письма Департамента имущества города Москвы от 10.11.2005 № 05/29211 следует, что с 2005 года истец знал о том, что право собственности на спорное нежилое помещение за городом Москвой не регистрировалось, вместе с тем из судебных актов по делу № А40-248873/16-176-2202 явствует воля истца сохранить силу договора аренды, что в соответствии с п. 2 ст. 166 ГК Российской Федерации лишает истца права оспаривать договор по основанию, указанному в исковом заявлении.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 166, 167 ГК Российской Федерации, ст. 69, 110-112, 167-170 АПК Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

в иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

О.А. Березова