

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12

адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ruадрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****№ 09АП-14432/2021-ГК**

г. Москва
08 апреля 2021 года

Дело № А40-165193/20

Резолютивная часть постановления объявлена 07 апреля 2021 года

Постановление изготовлено в полном объеме 08 апреля 2021 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Н.И. Левченко,

судей Е.Б. Алексеевой, А.И. Проценко,

при ведении протокола судебного заседания секретарем А.Е. Ярахтиным,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

Общества с ограниченной ответственностью «Виета»

на решение Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2021 года

по делу № А40-165193/20, принятое судьей С.С. Хорлиной,

по иску Департамента городского имущества города Москвы

(ОГРН: 1037739510423; 123112, г Москва, проезд 1-й Красногвардейский, дом 21 строение 1)

к Обществу с ограниченной ответственностью «Виета»

(ОГРН: 1057723021025; 115193, г Москва, улица Южнопортовая, дом 16)

о взыскании 1 457 750 рублей 08 копеек задолженности

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Тарасов Р.В. по доверенности от 18.12.2020; диплом номер БА 19601 от 02.07.2016,

от ответчика: Абалян А.В. генеральный директор на основании выписки из ЕГРЮЛ от 07.04.2021,

У С Т А Н О В И Л:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент, истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями к Обществу с ограниченной ответственностью «Виета» (далее – ООО «Виета», ответчик) о взыскании 1 705 075 рублей 68 копеек задолженности, из которых 1 457 750 рублей 08 копеек задолженности по арендной плате за период с 01.07.2016 по 31.01.2020, 247 325 рублей 60 копеек пени по договору за период с 06.08.2016 по 31.01.2020; расторжении договора аренды нежилого помещения площадью 119 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачевская, д. 7, корп. 1, от 28.11.2003 №04-00956/03; выселении ООО «Виета» из нежилого помещения площадью 119 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачевская, д. 7, корп. 1, за итогом и обязать передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 01.02.2021 исковые требования удовлетворены частично, с ООО «Виета» в пользу Департамента взыскано 1 032 293 рубля 03 копейки задолженности, 115 850 рублей 55 копеек пени.

Кроме того, суд первой инстанции удовлетворил требования о выселении ООО «Виета» из нежилого помещения площадью 119 кв. м, расположенного по адресу:

г. Москва, ул. 2-я Пугачевская, д. 7, корп. 1, и обязанности передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту.

Не согласившись с указанным судебным актом, ответчик обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просил решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В обоснование апелляционной жалобы заявитель указал на то, что сам истец по окончании срока действия договора сообщил ответчику о невозможности заключения нового договора в связи с тем, что сдаваемые помещения относятся к общей долевой собственности жильцов, следовательно, сдавать имущество в аренду не представляется возможным, однако указанные обстоятельства не были приняты ко вниманию судом первой инстанции.

Информация о принятии апелляционной жалобы вместе с соответствующим файлом размещена в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте Девятого арбитражного апелляционного суда (www.9aas.arbitr.ru) и Картотеке арбитражных дел по веб-адресу www.kad.arbitr.ru/) в соответствии положениями части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Поскольку апелляционная жалоба подана без пропуска срока на обжалование, лица, участвующие в деле, которые были надлежащим образом извещены в суде первой инстанции, считаются надлежаще извещенными.

В заседании суда апелляционной инстанции 07.04.2021 представитель ответчика доводы апелляционной жалобы поддержал.

Представитель истца возражал против удовлетворения жалобы, просил решение суда оставить без изменения.

Повторно рассмотрев дело по правилам статей 266, 268 АПК РФ, изучив доводы жалобы, заслушав объяснения представителя истца и ответчика, исследовав и оценив представленные доказательства, Девятый арбитражный апелляционный суд находит основания для отмены решения Арбитражного суда города Москвы от 01.02.2021 на основании следующего.

Как установлено судом апелляционной инстанции, 28.11.2003 между Департаментом и ООО «Виета» заключен договор аренды № 04-00956/03 нежилого помещения площадью 119 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачевская, д.7, корп. 1, сроком действия с 15.03.2003 по 10.03.2004 (далее – договор), а в последующем каждый год продлевался дополнительными соглашениями.

Так, дополнительным соглашением от 18.03.2009 срок действия договора от 28.11.2003. № 04-00956/03 стороны продлили с 21.02.2009 по 12.02.2010, тем самым определили срок окончания действия договора.

По окончании срока действия договора истец сообщил ответчику о невозможности заключения нового договора в связи с тем, что сдаваемые помещения относятся к общей долевой собственности жильцов, следовательно, сдавать имущество в аренду не представляется возможным, а дальнейшие гражданско-правовые отношения должны строиться с собственниками помещения или управляющей компанией, а помещение необходимо передать балансодержателю.

Данное обстоятельство истец подтвердил в ходе судебного заседания, что также подтверждается письмом от 04.09.2020 года (исх. № дги-и-62167/20).

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются (статья 310 ГК РФ).

Согласно статье 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1).

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений (статья 65 АПК РФ).

Суд первой инстанции, с учетом заявления ответчика о пропуске срока исковой давности, удовлетворил требования о взыскании задолженности в общей сумме 1 032 293 рубля 03 копейки, неустойки в общей сумме 1 032 293 рубля 03 копейки.

Кроме того, суд удовлетворил требования о выселении ООО «Виета» из нежилого помещения площадью 119 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачевская, д. 7, корп. 1, и обязанности передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту.

Суд апелляционной инстанции повторно изучил материалы дела, с учетом доводов ответчика о том, что сам истец по окончании срока действия договора сообщил ответчику о невозможности заключения нового договора в связи с тем, что сдаваемые помещения относятся к общей долевой собственности жильцов, следовательно, сдавать имущество в аренду не представляется возможным, и пришел к следующим выводам.

Ответчиком в приложении к отзыву на иск указано на письмо от 15.04.2011 № 04-11/1128, в котором истец сообщает о том, что сдаваемые помещения относятся к общей долевой собственности жильцов, следовательно, сдавать имущество в аренду не представляется возможным.

Статьей 289 ГК РФ определено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в здании.

В силу пункта 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Согласно пункту 1 статьи 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В материалы дела не представлено доказательств того, что собственники многоквартирного дома наделили Департамент правом сдавать в аренду подвальные помещения ответчику.

Департаментом в письме ответчику от 15.04.2011 № 04-11/1128 было указано о невозможности заключения нового договора в связи с тем, что сдаваемые помещения относятся к общей долевой собственности жильцов, следовательно, сдавать имущество в аренду не представляется возможным.

Согласно разъяснениям пункта 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», 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.

Из указанного следует, что Департамент сам подтвердил, что продлить договор аренды нельзя, отказался от исполнения договора в части передачи в аренду подвала, ввиду чего последующие действия Департамента по начислению задолженности за неоплату арендных платежей с ответчика являются неправомерными и необоснованными, с учетом того, что истцом право на сдачу в аренду подвала.

Кроме того, истцом не представлено доказательств нахождения ответчика в спорных помещениях в рассматриваемый период.

Таким образом, оснований для удовлетворения требований о взыскании 1 457 750 рублей 08 копеек задолженности по арендной плате за период с 01.07.2016 по 31.01.2020 и 247 325 рублей 60 копеек пени по договору за период с 06.08.2016 по 31.01.2020 не имеется.

Поскольку договор истца и ответчика по аренде спорного помещения № 04-00956/03 от 28.11.2003 прекратил свое действие с учетом отказа Департамента в его продлении договора и утраты права на распоряжение спорным объектом, требования о расторжении договора аренды нежилого помещения площадью 119 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачевская, д. 7, корп. 1, от 28.11.2003 №04-00956/03; выселении ООО «Виета» из нежилого помещения площадью 119 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 2-я Пугачевская, д. 7, корп. 1, за итогом и обязанности передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту подлежат оставлению без удовлетворения.

Согласно пункту 2 статьи 269 АПК РФ по результатам рассмотрения апелляционной жалобы арбитражный суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новый судебный акт. В случае отмены решения арбитражного суда первой инстанции апелляционным судом принимается новый судебный акт.

Государственная пошлина по иску и апелляционной жалобе подлежит распределению в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 176, 258, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

П О С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 01 февраля 2021 года по делу № А40-165193/20 отменить, в удовлетворении иска отказать.

Взыскать с Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН: 1037739510423; 123112, г Москва, проезд 1-й Красногвардейский, дом 21 строение 1) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Виета» (ОГРН: 1057723021025; 115193, г. Москва, улица Южнопортовая, дом 16) 3 000 (Три тысячи) рублей расходов по оплате государственной пошлины при подаче апелляционной жалобы.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

Н.И. Левченко

Судьи:

А.И. Проценко

Е.Б. Алексеева