



**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ
СУД**

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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№09АП-63019/2017-ГК**

г.Москва

Дело №А40-91725/17

31 января 2018 года

Резолютивная часть постановления объявлена 24 января 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 31 января 2018 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Веклича Б.С.,

судей: Александровой Г.С., Алексеевой Е.Б.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ароян А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ООО «Анкор»

на решение Арбитражного суда г.Москвы от 10.10.2017 по делу №А40-91725/17, принятое судьей Дудкиным В.В. (шифр 135-865)

по иску ООО «Анкор»

к ЗАО «Газинком»

о признании договора недействительным,

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Еремкин по доверенности от 20.03.2017;

от ответчика: не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Анкор» обратилось в Арбитражный суд г.Москвы с иском к ЗАО «Газинком» о признании договора аренды недвижимого имущества №01-01/16-012 от 01.02.2016, заключенного между ООО «Анкор» и ЗАО «Газинком», недействительным.

Решением суда от 10.10.2017 в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятым по делу решением, истец обратился с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить и принять по делу новый судебный акт, ссылаясь на неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела.

Дело рассмотрено судом в порядке ст.ст.123, 156 АПК РФ в отсутствие представителя ответчика, извещенного надлежащим образом о месте и времени судебного заседания.

Законность и обоснованность судебного решения проверены судом апелляционной инстанции в порядке ст.ст.266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, 01.02.2016 между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) заключен договор аренды недвижимого имущества №01-01/16-012.

26.04.2016 регистрация данного договора приостановлена по причине обременения указанного в договоре недвижимого имущества правами третьих лиц и наличии в ЕГРП ранее внесенных об этом записей.

Как указывает истец, сделка по предоставлению арендодателем имущества уже переданного им ранее в аренду иному лицу, не соответствует требованиям действующего законодательства, правовыми последствиями заключения нескольких договоров аренды в отношении одной и той же вещи является приоритет первоначально заключенного договора аренды и недействительность всех последующих договоров в отношении той же вещи.

В добровольном порядке ответчиком требования истца не удовлетворены.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что оспариваемый истцом договор аренды №01-01/16-012 от 01.02.2016 сторонами уже расторгнут.

Апелляционный суд не может согласиться с такими выводами суда первой инстанции.

Судом первой инстанции не учтено, что расторжение договора прекращает обязательства сторон такого договора в будущем, однако никак не регулируют правоотношения участников спора в период с момента подписания договора 01.02.2016 и до момента его расторжения 30.06.2016.

В соответствии с п.3 ст.453 Гражданского кодекса РФ в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Согласно п.4 ст.453 Гражданского кодекса РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

В случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (гл.60 Гражданского кодекса РФ), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

В период с момента подписания договора и до момента его расторжения ООО «Анкор» производило арендную плату по договору №01-01/16-012 от 01.02.2016 в общем размере 4 596 992,75 руб., в тоже время было лишено возможности использовать имущество по причине его обременения правами аренды третьих лиц.

В свою очередь, недействительность сделки порождает иные правовые последствия и регулируется иными правовыми нормами.

По состоянию на момент заключения спорного договора аренды в ЕГРП содержалась информация о наличии ранее заключенных и не прекращенных в установленном законом порядке договоров аренды с ООО «Запсибгазторг», Авдояном З.У., ООО «Ресто-Люкс» в отношении тех же самых объектов недвижимости.

Фактически ЗАО «Газинком» в нарушение норм действующего законодательства дважды заключило договоры аренды на одни и те же объекты недвижимого имущества с разным лицам.

По смыслу ст.ст.606, 607, 608, 609, 611 Гражданского кодекса РФ на объект недвижимого имущества может быть заключен только один договор аренды, то есть индивидуально-определенная вещь, каковым является объект недвижимого имущества, может быть передана собственником во владение и пользование (либо пользование) только по одному договору аренды.

В соответствии со ст.398, п.3 ст.611 Гражданского кодекса РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь в возмездное пользование кредитору, последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу. Если вещь еще не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, - тот, кто раньше предъявил иск.

Следовательно, сделка по предоставлению арендодателем имущества уже переданного им ранее в аренду иному ли у, не соответствует требованиям действующего законодательства.

Согласно п.13 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» при разрешении споров из договоров аренды, которые были заключены по поводу одного и того же имущества (за исключением случаев, когда арендаторы пользуются различными частями одной вещи или пользование вещью осуществляется арендаторами попеременно в различные периоды времени), судам необходимо исходить из следующего.

Если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения ст.398 Гражданского кодекса РФ.

Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки.

При этом ООО «Анкор» производило оплату арендной платы, не имея реальной возможности использования предусмотренного договором имущества.

Следовательно, надлежащим способом восстановления нарушенного права в настоящем случае будет именно признание сделки, не исполненной одной стороной, недействительной по указанным истцом основаниям.

Учитывая изложенное, судом усматривается основание, предусмотренное п.4 ч.1 ст.270 АПК РФ, для отмены обжалуемого судебного акта.

В соответствии со ст.110 АПК РФ судебные расходы по уплате государственной пошлины относятся судом на ответчика.

Руководствуясь ст.ст.110, 176, 266-271 АПК РФ,

П О С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда города Москвы от 10.10.2017 по делу №А40-91725/17 отменить.

Признать договор аренды недвижимого имущества №01-01/16-012 от 01.02.2016, заключенный между ООО «Анкор» и ЗАО «Газинком», недействительным.

Взыскать с ЗАО «Газинком» в пользу ООО «Анкор» 6 000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины по иску.

Взыскать с ЗАО «Газинком» в доход федерального бюджета государственную пошлину по апелляционной жалобе в размере 3 000 руб.

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:

Б.С. Веклич

Судьи:

Г.С. Александрова

Е.Б. Алексеева

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00