

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ****город Москва****26 апреля 2019 года****Дело № А40-28789/14-155-240**

Резолютивная часть решения объявлена 19 декабря 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено 26 апреля 2019 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:**судьи** Гамулина А.А., единолично,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ольховским В.К.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «РИАЛТОРГ»**к** индивидуальному предпринимателю Бойко Игорю Анатольевичу**об** обязанности заключить договор аренды нежилого помещения площадью 341,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д. 7/1, со сроком аренды 369 дней, начиная с даты подписания договора аренды включительно, на условиях договора аренды недвижимого имущества № КВ-А-04/11 от 25.07.2011, заключенного между ООО «КОНСТАНТИНЫЧ» и ООО «КапиталНедвижимость»,**третьи лица** – ООО «АВЕН», ООО «Лонд», АО «Тандер» (ранее - ЗАО «Тандер»), ООО «КОНСТАНТИНЫЧ»,**при участии:****от истца** – не явился;**от ответчика** – Голиков А.Н. (доверенность от 10.10.2018г.);**от третьих лиц:** от ООО «АВЕН» - Королев С.Г. (доверенность от 29.03.2018г.), от ООО «Лонд» - Лукьянчиков С.А. (доверенность от 01.10.2018г.), от ООО «КОНСТАНТИНЫЧ» - Ефремчев С.В. (доверенность от 04.09.2018г.), от АО «Тандер» (ранее - ЗАО «Тандер») – не явился,**УСТАНОВИЛ:**

ООО «РИАЛТОРГ» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Бойко Игорю Анатольевичу (далее – ответчик) об обязанности заключить договор аренды, третьи лица - ООО «КапиталНедвижимость», ООО «Лонд», ЗАО «Тандер», ООО «КОНСТАНТИНЫЧ».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 01.10.2015 по делу № А40-28789/14-155-240 иски требования удовлетворены в полном объеме. Суд обязал индивидуального предпринимателя Бойко Игоря Анатольевича заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «РИАЛТОРГ» договор аренды нежилого помещения, площадью 341,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д.7/1 на условиях договора аренды № КВ-А-04/11 от 25.07.2011г. заключенного между ООО «КОНСТАНТИНЫЧ» и ООО «КапиталНедвижимость».

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2016 указанное решение оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.06.2016 указанные судебные акты оставлены без изменения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.09.2018 отменено вступившее в законную силу решение Арбитражного суда города Москвы от 01.10.2015г. по делу № А40-28789/14-155-240 по новым обстоятельствам.

Протокольным определением от 21.11.2018 принято уточнение заявленных требований, согласно которому истец просит об обязанности заключить договор сроком 369 дней, начиная с даты подписания договора аренды включительно на условиях договора аренды недвижимого имущества № КВ-А-04/11 от 25.07.2011, заключенного между ООО «КОНСТАНТИНЫЧ» и ООО «КапиталНедвижимость».

Дело рассматривалось в отсутствие представителей истца и третьего лица, АО «Тандер», извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в порядке, предусмотренном ст. 156 АПК РФ.

Представители ответчика и третьих лиц, явившиеся в судебное заседание, против удовлетворения заявленных требований возражали.

Заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела, и оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что между ООО «Константиныч» (арендодатель) и ООО «КапиталНедвижимость» (арендатор) заключен договор аренды № КВ-А-04/11 от 25.07.2011, по условиям которого арендодатель обязался передать во временное владение и пользование (аренду), а арендатор принять нежилое помещение площадью 570,5 кв.м, расположенное по адресу: Москва, ул. Космонавта Волкова, д. 7/1, сроком на 10 лет.

Договор зарегистрирован в установленном порядке, что подтверждается штампом регистрирующего органа на договоре.

Между ООО «КапиталНедвижимость» (арендатор) и ООО «РИАЛТОРГ» (субарендатор) заключен договор субаренды № КН/РТ-03/12 от 01.03.2012 части указанного нежилого помещения площадью 341,5 кв.м. сроком на 3 года.

Договор зарегистрирован в установленном порядке, что подтверждается штампом регистрирующего органа на договоре.

Дополнительным соглашением № 1 от 14.11.2013 срок субаренды установлен – 9 лет с даты передачи помещения по акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписан 01.03.2012.

Дополнительное соглашение зарегистрировано в марте 2014 года, что подтверждается штампом регистрирующего органа на соглашении.

Уведомлением от 23.01.2014 арендодатель в одностороннем порядке отказался от договора аренды № КВ-А-04/11 от 25.07.2011 в связи с нарушением арендатором сроков внесения арендной платы.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 08.08.2014 по делу № А40-18259/2014 односторонний отказ ООО «Константиныч» от договора аренды № КВ-А-04/11 от 25.07.2011, оформленный уведомлением от 23.01.2014, признан правомерным.

В соответствии с п. 1 ст. 618 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

В связи с прекращением договора аренды № КВ-А-04/11 от 25.07.2011 истец 21.02.2014 обратился к ООО «Константиныч» (арендодатель) с заявлением о заключении с ним договора аренды спорного помещения площадью 341,5 кв.м. на условиях договора аренды № КВ-А-04/11 от 25.07.2011.

Письмом от 25.02.2014 ООО «Константиныч» уведомило ООО «РИАЛТОРГ» о том, что одновременно с прекращением договора аренды № КВ-А-04/11 от 25.07.2011 прекратили свое действие и все договоры субаренды, и потребовало в срок до 01.03.2014 освободить спорное помещение.

В феврале 2014 года субарендатор освободил занимаемое помещение.

Право собственности на помещение, являвшееся объектом аренды, перешло к ответчику на основании договора купли-продажи от 05.02.2015. Переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке 19.02.2015, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 08.10.2018. Также согласно выписке в настоящее время зарегистрировано обременение в виде аренды сроком на 5 лет с даты регистрации (09.11.2015) в пользу ООО «Лонд» и субаренды в пользу АО «Тендер» сроком до 31.10.2019.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Пунктом 1 ст. 618 ГК РФ не установлено преимущественное перед другими (третьими) лицами право субарендатора на заключение с ним договора, и в отличие от правила ст. 617 ГК РФ, не предусмотрено, что при отчуждении прежним арендодателем объекта аренды субарендатор вправе требовать заключения с ним договора аренды от нового собственника данного объекта, в отношении которого на момент продажи отсутствовали какие-либо обременения.

На момент заключения ответчиком договора аренды в отношении полученного по договору купли-продажи помещения, какие-либо обременения в отношении помещения отсутствовали.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2018 по делу № А40-98071/2017 признано недействительным дополнительное соглашение № 1 от 14.11.2013 к договору субаренды от 01.03.2012, заключенное ООО «КапиталНедвижимость» и ООО «РИАЛТОРГ», которым был установлен срок действия договора субаренды девять лет, вместо трех лет.

Таким образом, срок, на который истец имел право заключения договора аренды (до 01.03.2015) на момент рассмотрения дела, в том числе и на момент принятия решения до его отмены по новым обстоятельствам (01.10.2015), истек.

Доводы истца о возможности переноса оставшегося срока договора субаренды на будущее время противоречат положениям ст. 618 ГК РФ в связи с чем, не могут быть приняты судом во внимание.

При таких обстоятельствах, оснований удовлетворения заявленных требований не имеется.

Расходы по уплате государственной пошлины, в соответствии со ст. 110 АПК РФ, относятся на истца.

На основании изложенного, ст.ст. 309, 310, 606, 618 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 69, 71, 75, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении заявленных требований отказать в полном объеме.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 04.04.2019 15:33:14
Кому выдана Гамулин Андрей Александрович

А.А. Гамулин