

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

22 февраля 2019 года

Дело № А40-210628/18-61-1580

Резолютивная часть решения объявлена 13 декабря 2018 года

Решение в полном объеме изготовлено 22 февраля 2019 года

Арбитражный суд в составе

судьи Орловой Н.В.,

при ведении протокола секретарем Эрендженова Б.Л.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес места нахождения: 125009, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ГАЗЕТНЫЙ, ДОМ 1/12; дата регистрации: 08.02.2003г.)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЬЮМА" (ОГРН 1027739863315, ИНН 7737078989, адрес места нахождения: 117534, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЧЕРТАНОВСКАЯ, 55; дата регистрации: 23.12.2002г.)

о взыскании 543 113 руб. 26 коп.

при участии:

от истца – Лоптина Е.Б. по доверенности от 28.12.2017,

от ответчика – Рычкова Е.А. по доверенности от 06.11.2018.

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "НЬЮМА" о взыскании суммы задолженности в размере 537 193 руб. 12 коп., пени в размере 5 920 руб. 14 коп.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные исковые требования, изложил доводы, указанные в исковом заявлении.

В судебном заседании представитель ответчика возражал против удовлетворения заявленных исковых требований по доводам отзыва на исковое заявление.

Суд, рассмотрев исковые требования, заслушав представителей истца и ответчика, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, считает, что заявленные исковые требования не подлежат удовлетворению, исходя из следующего.

Из материалов дела следует, что между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности города Москвы №06-00706/03 от 08.09.2003, согласно условиям которого, истец сдает, а ответчик принимает в аренду нежилой объект, общей площадью 202,30 кв.м., расположенный по адресу г. Москва, ул. Криворожская, д.13. стр.2 (объект аренды передается в аренду для использования в целях магазин «шаговой доступности»).

Срок действия договора в редакции дополнительного соглашения от 25.02.2016г. установлен с 26.03.2003 по 24.02.2026.

Пунктом 6.1. договора установлена обязанность ответчика вносить арендную плату ежеквартально с оплатой не позднее пятого числа первого месяца текущего квартала (не позднее 5-го числа каждого месяца при ежемесячной оплате).

В силу п. 7.1 договора при неуплате арендатором арендных платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования Центрального Банка РФ за каждый день просрочки.

В обоснование заявленного требования истец указывает, что ответчиком не внесены арендные платежи за период с 01.12.2016 по 12.02.2017, в связи с чем истцом начислены пени за период с 01.01.2017 по 12.02.2017.

Согласно представленному истцом расчету, размер задолженности ответчика за указанный период составляет 537 193 руб. 12 коп., размер пени составляет 5 920 руб. 14 коп.

Направленные истцом в адрес ответчика претензии оставлены последним без удовлетворения, что послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд не находит исковые требования подлежащими удовлетворению в силу следующего.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 01.09.2016 г. по делу № А40-29906/16-155-251 удовлетворены исковые требования ООО "НЬЮМА" к Департаменту городского имущества города Москвы об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Криворожская, д. 13, строен. 2 (1 этаж, пом. I, комн. 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 2; пом. II, комн. 1, 2; антресоль 1, пом. V, комн. 1; пом. VI, комн. 1, общей площадью 202,3 кв.м.).

Определением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.12.2016г. в удовлетворении ходатайства Департамента городского имущества города Москвы о восстановлении срока на подачу апелляционной жалобы отказано, апелляционная жалоба Департамента городского имущества города Москвы возвращена заявителю.

В силу п. 2 ст. 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ, 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.

13.02.2017 г. между Департаментом городского имущества города Москвы и ООО "НЬЮМА" заключен договор купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) №59-4287.

Согласно п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с п. 2 ст. 224 ГК РФ, если к моменту заключения договора купли-продажи продаваемая вещь уже находится во владении покупателя, то она считается переданной ему с этого момента.

Следовательно, в случае продажи арендатору арендованного имущества обязанность продавца по передаче вещи считается исполненной в момент заключения договора купли-продажи и покупатель владеет ею на основании названного договора.

В связи с изложенным, поскольку иное не вытекает из закона или соглашения сторон, продавец (арендодатель) и покупатель (арендатор), заключая договор купли-продажи, прекращают на будущее время обязательство по внесению арендной платы (п. 1 ст.407 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 4 ст. 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях,

указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

В силу п. 1 ст. 446 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 настоящего Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Из приведенных норм следует, что в случае, если возникшие у сторон при заключении договора разногласия урегулированы судом, такой договор считается заключенным с момента вступления решения суда в законную силу.

Ввиду изложенного, учитывая, что условия договора купли-продажи определены решением Арбитражного суда города Москвы от 01.09.2016 по делу № А40-29906/16-155-251, договор купли-продажи признается заключенным с даты вступления решения суда в законную силу, а именно 03.10.2016г.

Таким образом, договор аренды от 08.09.2003 №06-00706/03 прекратил свое действие с 03.10.2016, в связи с чем у ООО "НЬЮМА" отсутствуют обязательства по внесению арендной платы за период с 01.12.2016 по 12.02.2017. Оснований для начисления пени за период с 01.01.2017 по 12.02.2017 также не имеется.

С учетом изложенного, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований.

Расходы по оплате государственной пошлины по иску распределяются в порядке ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании ст.ст. 224, 445, 446, 454 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 9, 16, 65, 66, 69, 71, 102, 110, 121, 123, 156, 167-171, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путем подачи апелляционной жалобы в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Н.В. Орлова