

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

**РЕШЕНИЕ****Именем  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Москва

Дело № А40-152485/12

«04» марта 2013 г.

Резолютивная часть решения оглашена 27.02.2013г.

Решение в полном объеме изготовлено 04.03.2013г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Никифорова С.Л. (шифр судьи 74-38),

при секретаре судебного заседания Перец В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании

дело по иску конкурсного управляющего ГУП «Мосстройресурс»

к ответчику ОАО «Экспериментальное строительство»,

третье лицо – Департамент имущества города Москвы,

об обязанности освободить помещение,

при участии представителей от:

- истца - Попова А.Ю. (паспорт, доверенность от 24.01.2013г.),

- ответчика - Квитковский А.А. (паспорт, доверенность №17/12 от 06.11.2011г.),

**У С Т А Н О В И Л:**

Конкурсный управляющий ОАО «Сибирская металлургическая компания» обратился в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к ОАО «Экспериментальное строительство» об обязанности освободить помещение по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д. 18, стр. 1, квартал 194, общей площадью 499 кв.м.

Представитель истца поддержал заявленные требования.

Ответчик иск не признал по основаниям, указанным в письменном отзыве.

Третье лицо, извещенное о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, своего представителя в судебное заседание не направило. В связи с изложенным дело рассматривается в отсутствие третьего лица в порядке ст.123, ст.156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, выслушав мнение представителей лиц, участвующих в деле, суд считает, что иск не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 31.08.2012 г. между ГУП «Мосстройресурс» (Арендодатель) и ОАО «Экспериментальное строительство» (Субарендатор) был заключен Договор субаренды, согласно п.1.1. которого Арендодатель предоставил Субарендатору в субаренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Новинский бульвар, д. 18, стр. 1, квартал 194, общей площадью 499 кв.м.

03.09.2012 г. между сторонами был подписан акт приема-передачи указанного помещения в субаренду.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 10.09.2012г. Государственное унитарное предприятие «Мосстройресурс» (ОГРН 1027700439315, ИНН 7703135639, КПП 770301001) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное

производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Панченко Денис Валерьевич.

По мнению конкурсного управляющего, вышеуказанный Договор субаренды в соответствии со ст. 168 ГК РФ является ничтожным, так как при его заключении не были соблюдены обязательные требования, предусмотренные ст. 17.1 ФЗ «О защите конкуренции».

Кроме того, в соответствии п.3 ст. 129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий вправе заявлять отказ от исполнения договоров должника.

Согласно ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений.

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Таким образом, предусмотренное Гражданским кодексом Российской Федерации право арендатора передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу может быть ограничено другим законом или иными правовыми актами.

Согласно части 1 статьи 17.1 Закона о конкуренции, заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения таких договоров, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

В соответствии с частью 3 указанной статьи закона в порядке, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

Из анализа данной правовой нормы следует, что Закон о конкуренции, следуя его буквальному содержанию, не предусматривает возможность заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, без проведения процедуры торгов, за исключением ряда случаев.

Однако, ни под одно из исключений, указанных в статье 17.1 Закона о

конкуренции, спорное правоотношение не подпадает, то есть оснований для применения положений, указанных в пунктах 1 - 13 части 1 статьи 17.1 Закона о конкуренции, для предоставления субарендатору имущества без проведения конкурса не имелось, доказательств обратного истцом не представлено.

Также не представлено доказательств соблюдения требований действующего законодательства, а именно проведения конкурса, ответчиком в материалы дела не представлено, более того, не оспаривается сторонами, что передача объекта аренды от истца к ответчику осуществлялась без проведения такового.

Таким образом, заключение 31.08.2012 г. между ГУП «Мосстройресурс» и ОАО «Экспериментальное строительство» договора субаренды в отношении спорного объекта, находящегося в собственности города Москвы, без проведения публичных процедур является нарушением ст. 17.1. ФЗ "О защите конкуренции".

В связи с изложенным, договор субаренды от 31.08.2012г. является недействительным (ничтожным) согласно ст. 168 ГК РФ.

Как следует из норм гражданского законодательства, формулирование предмета и основания иска обусловлено избранным истцом способом защиты своих нарушенных прав и законных интересов. Способы защиты гражданских прав перечислены в ст. 12 ГК РФ. Для защиты гражданских прав возможно использовать один из перечисленных в статье способов либо несколько способов. Однако если нормы права предусматривают для конкретного правоотношения только определенный способ защиты, стороны правоотношений вправе применять лишь этот способ.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Суд считает, что предъявив требование об обязанности освободить помещение, истец фактически просит возвратить имущество из чужого незаконного владения, в связи с чем он обязан доказать наличие у него вещного права, основанного на законе, неправомерность использования ответчиком виндицируемой вещи, нахождение ее у незаконного владельца и сохранившейся в натуре на момент предъявления требования. Виндикационный иск подлежит удовлетворению при доказанности совокупности данных элементов.

Таким образом, виндикационный иск носит внедоговорной характер и защищает право собственности как абсолютное субъективное право. Одним из основных элементов основания виндикационного иска является отсутствие между истцом и ответчиком связей обязательственного характера по поводу истребуемого имущества.

Материалами дела подтверждено, что собственником спорного нежилого помещения является город Москва.

Таким образом, суд считает, что истцом избран ненадлежащий способ защиты права.

Надлежащим способом защиты права в данном случае является применение последствий недействительности ничтожной сделки.

Избрание ненадлежащего способа защиты нарушенного права является самостоятельным основанием для отказа в иске.

С учетом изложенного оснований для удовлетворения иска не имеется.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-171, 176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении искового заявления конкурсного управляющего ГУП "Мосстройресурс" к ОАО "Экспериментальное строительство" отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Никифоров С.Л.

