



АРБИТРАЖНЫЙ СУД г.МОСКВЫ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

"30"10 2003 г.

Дело № А40-29477/03-11-351

Арбитражный суд в составе:
Председательствующего: Рудаковой К.И.
членов суда: единолично

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Департамента имущества г. Москвы
к ООО «НТЦ Огард»
3-ему лицу: ГУП ДЕЗ ТУ «Басманное»
о расторжении договора аренды и выселении

при участии:
от истца - Цветкова Ю.Ю. - ю/к
от ответчика - Гуськова Р.Ю., - ген. дир., Именитова Е.Л. - ю/к

Установил: Иск заявлен о расторжении договора аренды от 05.01.98г. №1-4/98 и выселении организации ответчика из нежилого помещения размером - 654,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Посланников пер., д.9, стр.1 на основании ст.ст. 301,304,450,452, п.3 ст.619, ст.622 ГК РФ.

Ответчик иск отклонил, указывая на отсутствие оснований для расторжения договора аренды и тем более, выселения арендатора из занимаемых помещений, т.к. между Правительством г. Москвы в лице Префекта ЦАО г. Москвы и организацией ответчика оформлен инвестиционный контракт от 12.06.00г. №1-1584/P-2 во исполнение Постановления Правительства г. Москвы от 18.01.00г. №42. Предметом контракта является реализация инвестиционного проекта, реконструкции здания по адресу: г. Москва, Посланников пер. д.9, стр.1, с объектом инвестиций - 7,5 млн. руб. Реконструкция производилась исключительно за счет средств организации ответчика. В разделе 3, указанного выше контракта, стороны оговорили имущественные права на спорный объект реконструкции, путем раздела имущества в пропорции, передается в собственность администрации в лице - Департамента имущества г. Москвы - 50% общей площади наземной части здания, - 20% площади подземных пространств здания, а инвестору в собственность - 50% общей площади наземной части здания и - 80% площади подземных пространств здания. В разделе 4 контракта определены этапы проведения работ, в т.ч. начало и окончание их. Ответчик выполнил свои обязательства по контракту и по акту Госкомиссии от 22.11.01г., спорное помещение было передано в эксплуатацию. В результате реконструкции общая площадь здания увеличилась с - 654,3 кв.м. до - 781,1 кв.м. По мнению ответчика, у истца нет права требовать уплаты арендной платы от увеличенной площади здания, т.к. стороны не оформили по акту реализации инвестиционного контракта в установленные сроки доли в реконструированном здании, и у истца отсутствуют имущественные права на спорную площадь на день рассмотрения спора, в то время как, ответчик представляет Свидетельство на право собственности от 03.10.03г. на площадь - 384,4 кв.м. и оформлено право собственности на долю в размере - 21/100 размера площадей общего пользования. В обоснование своих возражений ответчик представил, указанные выше документы.

В процессе рассмотрения дела, суд неоднократно предлагал сторонам обсудить возможные варианты мирового соглашения.

Ответчик выполнил указания суда и направил истцу несколько вариантов мирового соглашения - 16.09.03г. Истец проигнорировал предложения ответчика и настаивает на удовлетворении своих требований.

Суд установил, что между сторонами был оформлен договор аренды №1-4/98 от 05.01.98г. на нежилую площадь размером - 654,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Посланников пер., д.9, стр.1 «для размещения организации». Во исполнение Постановления Правительства г. Москвы от 18.01.00г. №42. с ответчиком Правительство г. Москвы заключило инвестиционный контракт на проведение реконструкции спорного здания за счет средств организации ответчика с последующей передачей ему в собственность части спорной площади. Ответчик подтвердил факт исполнения своих обязательств по контракту, путем представления акта Госкомиссии о приемке здания в эксплуатацию от 22.11.01г. с увеличением площади здания до - 781,1 кв.м. Основным и главным условием инвестиционного контракта было обязательство

(См. на обороте)

Правительства г. Москвы в лице Департамента имущества г. Москвы, после принятия здания в эксплуатацию, оформить акт по разделению долей на право собственности реконструированного здания между Департаментом имущества г. Москвы и ответчиком.

Ответчик неоднократно направлял предложения, начиная с 27.12.01г., с требованием оформить акт о результатах реализации инвестиционного проекта, путем выделения доли на право собственности. Фактически требуемый акт оформлен лишь 11.05.03г. (№акта 1-1584/р-2-2100 АКТ) и на основании этого документа, ответчик оформил право собственности на 400,42 кв.м., что также подтверждено документально.

В качестве основания расторжения договора аренды, истец указал на неисполнение ответчиком своих обязательств по оплате арендной платы с февраля 1998 г. по 30.06.03г. Фактически из расчета задолженности усматривается, что неоплата арендной платы была с первого квартал 2002 г., хотя ответчик неоднократно не только предлагал произвести зачет стоимости произведенной реконструкции помещения, но и в предлагаемых вариантах мирового соглашения также предложил оплатить сумму долга по аренде. На указанное выше предложение истец не ответил, т.е. суд приходит к выводу о том, что своим бездействием истец злоупотребил своим правом исключительно с намерением причинить вред другому лицу. К такому выводу суд пришел, исходя из имеющихся в деле документов, в т.ч. недобросовестное исполнение обязательств истца по инвестиционному контракту – значительная задержка оформления акта о результатах реализации инвестиционного проекта для оформления долей на право собственности, т.к. акт Госкомиссии о приемке здания в эксплуатацию датирован 22.11.01г., а акт о разделе долей оформлен лишь 11.05.03г. Указанные выше действия (бездействия) истца не позволили ответчику своевременно оформить право собственности на часть площади, принадлежащей ему по договору контракта от 12.07.00г. с момента сдачи здания в эксплуатацию, т.е. с 22.11.01г.

На день рассмотрения спора истец не представил доказательств оформления своего права собственности на другую часть здания, т.е. у него отсутствует право требовать выселения ответчика из занимаемых им площадей.

При указанных выше обстоятельствах, суд не находит возможным удовлетворить требования истца по основаниям, указанным в иске, т.е. неоплата арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока и отсутствия права собственности у истца на день рассмотрения спора, а, соответственно, право выселения организации ответчика из требуемой площади, т.е. у суда нет оснований применять нормы ст.ст.301,304 ГК РФ.

Руководствуясь ст.ст.10, 11,301,304,450,452, п.3 ст.619, ст.622 ГК РФ, ст. ст. 168, 170,176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

1. В иске о расторжении договора аренды от 05.01.98г. №1-4/98 и выселении ООО «НТЦ Огард» из нежилого помещения размером-654,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Посланников пер., д.9, стр.1-отказать

Судья
31.10.03г.СГС5 экз.

Рудакова К.И.

