



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№09АП-5643/2009-ГК

г.Москва

Дело № А40-82378/09-82-424

Резолютивная часть постановления объявлена «01» апреля 2010года
Постановление изготовлено в полном объеме «05» апреля 2010 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Кузнецовой Е.Е.,
судей Красновой С.В., Барановской Е.Н.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Колесниковой О.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Негосударственного образовательного учреждения «Классическая философская
школа «Новый Акрополь»
на решение Арбитражного суда города Москвы от «26» января 2010 года,
принятое в составе судьи Мысак Н.Я.,
арбитражных заседателей: Морозова В.А., Спирина Д.А.
по делу № А40-82378/09-82-424
по иску Департамента имущества города Москвы
к ответчику Негосударственному образовательному учреждению «Классическая
философская школа «Новый Акрополь»
об истребовании объекта аренды,
по встречному иску об обязанности заключить договор о продлении срока аренды,

при участии в судебном заседании:
от истца: Лукьянов М.Г. по доверенности от 25.12.2009г.;
от ответчика: Тумасян А.Р. по доверенности от 10.09.2009г.,

УСТАНОВИЛ:

07.07.2009г. Департамент имущества г.Москвы обратился в Арбитражный суд г.Москвы с иском к НОУ «Классическая философская школа «Новый Акрополь» об истребовании объекта аренды по прекращении Договора аренды № 06-00222/99 от 12.04.1999г. посредством выселения из помещений общей площадью 1519,6кв.м. в здании по адресу: г.Москва, ул.Шипиловская, д. 7.

В ходе производства в суде первой инстанции принят встречный иск (Т. 1, л.д. 66-67) об обязанности заключить договор о продлении Договора аренды № 06-00222/99 от 12.04.1999г. на срок 10 лет.

Решением Арбитражного суда г.Москвы от «26» января 2010 года (Т. 2, л.д. 38-40) иск удовлетворен.

На состоявшееся Решение Ответчиком подана апелляционная жалоба (Т. 2, л.д. 41-42), в которой он просит обжалуемое решение отменить с вынесением судебного акта об отказе в удовлетворении первоначального иска и удовлетворении встречного иска, указав, что вывод суда первой инстанции, изложенный в обжалуемом решении, а именно: об отсутствии у Департамента имущества г.Москвы установленных законом, иными правовыми актами или договором оснований для заключения с Негосударственным образовательным учреждением «Классическая философская школа «Новый Акрополь» договора аренды помещений, об истребовании которых заявлен иск, – основывается на ненадлежащей оценке исследованных доказательств.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции Заявитель апелляционной жалобы требования и доводы апелляционной жалобы поддержал; Истец заявил о несогласии с требованиями и доводами жалобы.

Суд апелляционной инстанции, проверив законность и обоснованность обжалуемого решения, доводы апелляционной жалобы, полагает обжалуемое решение подлежащим оставлению без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Судом первой инстанции правильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела.

Установлено, что 12.04.1999г. между городом Москвой в лице Департамента имущества г.Москвы (арендодатель) и НОУ «Классическая философская школа «Новый Акрополь» (арендатор) заключен Договор аренды № 06-00222/99 (Т. 1, л.д. 6-35), по условиям которого (в редакции последующих изменений) арендодатель обязался предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование на срок по 06.02.2009г. комнаты 1-5, 5а, 7-26, 28-39, 41-44, 44а, 45-53, 53а, 54-58, 60-63, 63а, 73 помещения I этажа 1, комнаты 1-16 помещения I этажа 2, комнат 1-6, 6а, 7-18 помещения III этажа 2, комнаты I(1)-I(22), Б этажа мх общей площадью 1519,6кв.м. в здании по адресу: г.Москва, ул.Шипиловская, д. 7.

По истечении срока, на который Договор аренды был заключен, арендатор продолжал пользоваться объектом аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя, вследствие чего в силу ст. 621 ГК РФ с 07.02.2009г. Договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Установлено, что уведомлением № 09/1380 от 24.03.2009г. (Т. 1, л.д. 37), врученным арендатору 27.03.2009г. (Т. 1, л.д. 41), арендодатель заявил об отказе от Договора, – вследствие чего в силу п. 2 ст. 610 ГК РФ обязательства сторон из Договора аренды прекратились с 28.06.2009г.

В связи с отпадением установленных договором оснований осуществления пользования у арендатора в силу ст. 622 ГК РФ возникла обязанность возвратить объект аренды, которая им выполнена не была, – что в силу ст. 301 ГК РФ породило на стороне арендодателя право требовать возврата объекта аренды в судебном порядке.

Обстоятельства, на которые ссылается Заявитель апелляционной жалобы, а именно: того, что на письме № Ф-31/09 от 29.06.2009г. (Т. 1, л.д. 104), которым НОУ «Классическая философская школа «Новый Акрополь» обратилось к Мэру г.Москвы с просьбой об изыскании дальнейшей возможности осуществлять деятельность в занимаемых по Договору аренды помещениях, Мэр г.Москвы проставил резолюцию: «т.Силкину В.Н. Вмешайтесь. Примите решение, обеспечивающее продолжение работы центра. Доложите. 23.07.2009», и на письме № Ф-42/09 от 03.09.2009г. (Т. 1, л.д. 105), которым НОУ «Классическая философская школа «Новый Акрополь» обратилось к Мэру г.Москвы с

просьбой о пролонгации Договора аренды помещений, Мэр г.Москвы проставил резолюцию: «т.Силкину В.Н. Продлите аренду. 09.09.2009», – не имеют правового значения, учитывая, что установленных законом, иными правовыми актами или договором оснований для возникновения у города Москвы обязанности заключить с Негосударственным образовательным учреждением «Классическая философская школа «Новый Акрополь» договор аренды помещений, об истребовании которых заявлен иск, не имеется.

Норма п. 1 ст. 621 ГК РФ, в силу которой арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок:

- не устанавливает на стороне арендодателя обязанности заключить с исправным арендатором договор аренды на новый срок;

- наделяет исправного арендатора лишь преимущественным перед иными лицами правом на заключение договора аренды на новый срок, реализовать которое арендатор может только посредством предъявления арендатором требования о переводе на себя прав и обязанностей из договора аренды, заключенного арендодателем с другим лицом, но не требования о понуждении к заключению договора аренды.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции об обоснованности первоначального иска и необоснованности встречного иска.

Нарушения или неправильного применения норм материального или процессуального права, влекущих отмену обжалуемого судебного акта, – судом апелляционной инстанции не установлено.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу о необоснованности поданной апелляционной жалобы и оставлению обжалуемого решения суда первой инстанции без изменения.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 176, 266-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда г.Москвы от «26» января 2010 года по делу № А40-82378/09-82-424 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Федеральном арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий-судья:

Е.Е.Кузнецова

Судьи:

С.В.Краснова

Е.Н.Барановская