

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

23 апреля 2012 г.

Дело № А40-826/12

150-7

резолютивная часть решения в порядке ст. 176 АПК РФ объявлена 26.03.12
решение в полном объеме изготовлено 23.04.12

Арбитражный суд в составе: судьи Коноваловой Е.В. (единолично)
при ведении протокола судебного заседания секретарем Бонецкой Ж.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Префектуры ЮВАО
к ООО «КП-2000 год» о сносе некапитального объекта по адресу: г. Москва,
ул.Краснодонская, вл.16, третьи лица Департамент земельных ресурсов г.Москвы,
Управа района Люблино г. Москвы, при участии представителей от истца и Управы
района Люблино г. Москвы Конториной И.А. по дов. от 02.03.2012г., от ДЗР г.Москвы
– Стоговой А.А. по дов. от 10.01.2012г., от ответчика – Трубникова А.В. по дов. от
28.12.2011г

УСТАНОВИЛ:

Иск заявлен о понуждении ответчика демонтировать некапитальный объект – павильон площадью 59 кв.м., размещенный по адресу: Москва, ул.Краснодонская, вл.16. Требования основаны на следующем. Ответчик является владельцем торгового павильона и использует его без оформленных в установленном порядке правоотношений.

В судебном заседании представители истца и третьих лиц требования поддержали.

Ответчик возражал против удовлетворения заявленных требований по мотивам, изложенным в отзыве, в том числе указал, что лицо, получившее уведомление ДЗР об отказе от договора (Ефременко Н.А.), не имеет отношения к ответчику. Иных надлежащих доказательств направления и вручения ответчику уведомления о расторжении договора в деле не имеется. Ответчик также пояснил, что претензионный порядок урегулирования спора истцом не соблюден.

Доводы ответчика о не соблюдении истцом претензионного порядка разрешения спора отклоняются судом, поскольку истец не является стороной договора аренды и предъявляет требования на основании нормативных актов, предоставляющих истцу полномочия обращаться с требованиями о демонтаже некапитального объекта при истечении срока его эксплуатации.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения представителей, суд приходит к выводу об отсутствии оснований удовлетворении иска.

28.11.2003г. между ДЗР и ответчиком заключен договор аренды №М-04-506502, предметом которого является земельный участок площадью 59 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Краснодонская, вл.16, предоставляемый в аренду для эксплуатации торгового павильона, сроком на 4 года. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации (л.д. 35). По сведениям из ЕГРП, государственная регистрация договора произведена 26.06.2007г. (л.д. 45). Таким образом, срок действия договора, исходя из буквального толкования его условий (ст. 431 ГК РФ), начал течь с момента государственной регистрации и истек 26.06.11.

Уведомлением от 09.11.2010г., направленным ответчику по адресу: г.Москва, ул.Краснодонская, вл.16, Департамент земельных ресурсов г.Москвы на основании п. 2 ст. 621 и п. 2 ст. 610 ГК РФ сообщил о прекращении с 27.06.2011г. обязательств по договору и на основании ст. 622 ГК РФ предложил освободить земельный участок. Отказ от договора заявлен до истечения его срока.

В силу пункта 3 статьи 450, пункта 2 статьи 453 ГК РФ односторонний отказ от исполнения договора влечет за собой прекращение договорных обязательств.

Лицо, состоящее в договорных отношениях с другим лицом, не может предполагать о прекращении этих отношений по правилам пункта 3 статьи 450 ГК РФ до тех пор, пока оно не будет проинформировано об одностороннем отказе контрагента от исполнения сделки, а потому договорные отношения считаются прекращенными с момента доставки соответствующего уведомления.

Данный подход к вопросу об оценке обстоятельств прекращения договора в связи с предусмотренным законом односторонним отказом одной стороны сформирован судебной практикой, в частности, закреплен в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.07.2011 N 3318/11 по делу N А40-111672/09-113-880.

Оценивая доказательства, представленные истцом для подтверждения обстоятельства информирования ответчика о прекращении договора, суд исходит из следующего.

В подтверждение направления уведомления об отказе от договора истцом представлены почтовый реестр и почтовая квитанция от 12.10.2010г.

Проверка по почтовым идентификаторам сведений о вручении ответчику почтового отправления не дает достоверных результатов, поскольку на списке не указано, какой идентификатор имеет именно отправление в адрес ответчика. Проверка по предполагаемому идентификатору дает сведения о вручении корреспонденции 22.11.2010 в 00.00, что не может быть признано достоверной информацией при отсутствии самого почтового уведомления.

Истец ссылается на то, что уведомление от 15.12.10 было выдано представителю ответчика, на уведомлении имеется отметка о получении данного письма Ефременко Н.А. (л.д. 47).

Определением от 27.02.12г. истцу было предложено представить документы, подтверждающие полномочия лица, получившего уведомление об отказе от договора (Ефременко Н.А.). Определение суда истцом не исполнено, запрошенные сведения не представлены. Ни истцом, ни Департаментом земельных ресурсов не представлены письменные пояснения и документы, подтверждающие, что указанное лицо имеет какое-либо отношение к ответчику, а уведомление было вручено данному лицу при обстоятельствах, исключающих какие-либо сомнения в его полномочиях действовать от имени ответчика.

Доводы ответчика о том, что Ефременко Н.А. не состояла в штате организации и отношений с ответчиком не имела, подтвержденные штатным расписанием и личными карточками работников ответчика, истцом не опровергнуты.

Таким образом, суд не может признать обстоятельство доведения до сведения арендатора отказа арендодателя от договора документально подтвержденным.

Как следует из письма Управления Росреестра по Москве (исх. № 04/089/2011-052 от 29.09.2011г.), на основании уведомления ДЗР г.Москвы от 15.12.2010г. об одностороннем расторжении договора от 28.11.2003г. №М-04-506502 в ЕГРП – 09.09.2011г. внесена запись о расторжении (прекращении) указанного договора аренды (л.д. 48). Однако, внесение сведений в ЕГРП не означает доведение указанных сведений до стороны договора. Законом не предусмотрена обязанность арендатора регулярно запрашивать сведения ЕГРП о состоянии зарегистрированных обременений.

В материалах дела отсутствуют документы, достоверно подтверждающие, что на момент рассмотрения дела истекли три месяца, предусмотренные законом и договором, с момента, когда ответчик по материалам предъявленного иска и возбужденного дела мог узнать об отказе арендодателя от договора. Следовательно, на

момент рассмотрения спора договорные отношения не прекращены, в связи с чем оснований для освобождения ответчиком спорного земельного участка и, соответственно, удовлетворения заявленных требований не имеется.

Основываясь на вышеизложенном, руководствуясь ст.ст. 110, 167-171 АПК РФ,
РЕШИЛ:

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия в порядке, установленном ст.ст. 257-260 АПК РФ.

Судья

Е.В. Коновалова