

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Москва
30 июня 2011 г.

Дело № А40-18187/11
54-119

Резолютивная часть решения объявлена 28 июня 2011 г.
Решение изготовлено в полном объеме 30 июня 2011 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Председательствующего судьи Голоушкиной Т.Г.

Членов суда: единолично

Протокол вела секретарь судебного заседания: Моргоева Н.И.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО «ЕВРОСТИЛЬ»
к ответчику – ООО «САЛЕКС»

о взыскании неосновательное обогащение в размере 94 875 руб. (увеличено до 1 413 259 руб.), взыскании суммы неосновательного обогащения в виде стоимости неотделимых улучшений в размере 3 001 313,54руб., процентов в размере 242 873,62 руб. за период с 19.02.2008г. по 18.01.2011г.

(о взыскании с истца 55 000 руб. судебных издержек)

в заседании приняли участие:

от истца: Дехтяр С.А.– представитель по дов. б/н от 03.04..2011г.; Смирнова Т.А.- ген. директор (Приказ № 2/2008 от 19.02.2008 г.); Смирнов Н.И. – представитель по дов. б/н от 03.04.2011г. (после перерыва); Курасова А.В. – представитель по дов. б/н от 16.06.2011г. (после перерыва).

от ответчика: Мазанюк Г.Н. – представитель по дов. б/н от 27.04.2011.; Мазанюк С.И. – представитель по доверенности б/н от 27.04.2011 г. Ремидовский Р.А. – представитель по дов. б/н от 11.04.2011. Курбатов А.И. – Генеральный директор (Протокол общего собрания участников от 30.03.2011 г.);

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОСТИЛЬ» (далее – ООО «ЕВРОСТИЛЬ») обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «САЛЕКС» (далее – ООО «САЛЕКС») о взыскании неосновательного обогащения в размере 1 340 866,70 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 160 904 руб. за период с 19.02.2008 г. 18.01.2011 г. и стоимости неотделимых улучшений в размере 3 001 313,54 руб. по договорам аренды № 1 от 19.02.2008 г. и № 1 от 19.02.2009 г.

В обоснование своих требований истец сослался на статьи 395, 1102, 1104, 1107 Гражданского Кодекса РФ и указал, что ответчик неосновательно обогатился за счет излишне перечисленных им арендных платежей, а так же за счет произведенного им ремонта в арендуемом помещении.

Определением от 16.06.2011 г. размер исковых требований в части взыскания неосновательного обогащения увеличен до 1 413 259 руб. и в части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами в размере до 242 873,62 руб. за период с 19.02.2008г. по 18.01.2011г., в части третьего требования изменен предмет иска, истец просит взыскать неосновательное обогащение в виде стоимости капитального ремонта в размере 3.001.3123руб. 54коп. (л.д. 2-8 т. 2).

В судебном заседании 16.06.2011 г. истец заявил ходатайство о проведении оценочной экспертизы.

Представитель ответчика ходатайство о назначении судебной экспертизы оспаривает, заявляет, что истцом не представлены доказательства оплаты арендных платежей, не поддерживает заранее заявленное ходатайство о возложении стоимости экспертизы на истца и ответчика в равных долях.

Представитель истца заявляет, что неосновательное обогащение – это разница между выплаченными средствами и средней рыночной ставкой.

Представитель ответчика подтверждают оплату за период с 19.02.2009г. по 02.11.2009г.

Представитель истца заявил, что в данном судебном заседании не может представить доказательства оплаты.

В порядке ст. 163 АПК РФ в 10 ч. 51 мин. объявлен перерыв для предоставления доказательств оплаты до 15 ч. 30 мин.

Представитель ответчика настаивает на рассмотрении дела по существу.

Представитель ответчика иск оспаривает.

Представитель истца заявил ходатайство об истребовании у ООО «ПИК-Комфорт», либо Застройщика дома, расположенного по адресу: г. Москва, Васильцовский Стан, д. 5, корп. 1: рабочую проектную документацию, содержащую сведения о наличии инженерных коммуникаций и отделки нежилого помещения №7.

Представитель ответчика ходатайство об истребовании не поддерживает.

В порядке ст. 82 АПК РФ ходатайство отклонено, поскольку в материалах имеются все документы, необходимые для рассмотрения спора по существу, вопросы, поставленные истцом, затрагивают назначение помещений на день рассмотрения спора, проведения экспертизы, тогда как предметом спора является качество помещений в период пользования.

В порядке ст. 66 АПК РФ ходатайство об истребовании доказательств отклонено за необоснованностью.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей истца и ответчика, арбитражный суд установил:

Между ООО «ЕВРОСТИЛЬ» (Арендатор) и ООО «САЛЕКС» (Арендодатель) подписан договор № 1 аренды нежилого помещения от 19.02.2008 г. (л.д. 32-35), в соответствии с которым Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает в аренду принадлежащее Арендодателю на праве собственности нежилое помещение общей площадью 75,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 5, корп. 1.

Срок аренды составляет три года с момента передачи помещения арендатору по акту (п. 2.1).

19.02.2009г ООО «ЕВРОСТИЛЬ» (Арендатор) и ООО «САЛЕКС» (Арендодатель) подписали аналогичный договор аренды № 1 (л.д. 36-39 т.1). Срок аренды составляет два года с момента передачи помещения арендатору по акту (п. 2.1). Во исполнение данного договора ответчик передал истцу помещение на основании Акта приема-передачи помещения б/н от 19.02.2008 г. (л.д. 40 т.1).

В соответствии с п. 4.1.1 Договоров аренды № 1 от 19.02.2008 г. и № 1 от 19.02.2009 г. сумма ежемесячной арендной платы за аренду помещения в целом составляет 3 162,50 у.е. (1 у.е. равен 1 доллару США по курсу ЦБ РФ, но не ниже 30

рублей за доллар США). Арендная плата в соответствии с договором НДС не облагается.

Решением вступившим в законную силу по делу А40-164722/09-3-1229 от 27.05.2010 г. вышеуказанные договора аренды (срок действия 3 года – п. 2.1. договоров) признаны незаключенными, так как в силу статей 609, 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, однако данные договоры государственной регистрации не прошли.

Несмотря на незаключенность данных договоров аренды при наличии доказательств пользования ответчиком помещениями, подтвержденным актом приема-передачи помещения и отсутствием доказательств возврата истцом ответчику помещения, возврат уплаченных денежных средств приведет к неосновательному обогащению истца, для которого пользование помещением окажется безвозмездным, что не соответствует правовой природе арендных отношений в соответствии со статьями 606, 614 ГК РФ, согласно которым пользование имуществом, переданным в аренду, является возмездным.

В силу п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 7 Информационного письма от 11.01.2000г. № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» разъяснил, что денежные средства, уплаченные за пользование имуществом, предоставленным по недействительному договору аренды, могут считаться неосновательно полученными лишь в части, превышающей размер причитающегося собственнику имущества возмещения. Арендная плата является формой платы за право пользования переданным в аренду имуществом. При этом неосновательное обогащение имеет место тогда, когда размер перечисляемой истцом платы превышает обычные ставки, уплачиваемые за аренду аналогичных помещений в данной местности.

Судом оценочная экспертиза не назначена и ходатайство истца не удовлетворено в связи с тем, что истец не доказал, что невозможность использовать помещения по назначению, согласно акту приема-передачи помещений помещение и его инженерно-техническое, коммуникационное оборудование находилось в технически исправном состоянии. При таких обстоятельствах, а так же отсутствии доказательств возврата помещений, суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований о взыскании неосновательного обогащения в сумме платежей, перечисленных за пользование имуществом, а. следовательно, и процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Помимо внесенных арендных платежей, что мнению истца является неосновательным обогащением ответчика и произведенный им ремонт помещения, истец требует взыскать с ответчика неосновательное обогащение в виде стоимости капитального ремонта в размере 3.001.3123руб. 54коп

Истец в исковом заявлении указывает, что ему было передано помещение являющееся объектом незавершенного строительства и поэтому он был вынужден произвести ремонт помещения для осуществления в нем своей хозяйственной деятельности.

Согласно п. 3.2.2 Договора аренды № 1 от 19.02.2008 г. Арендатор вправе за свой счет проводить переоборудование, реконструкцию, перепланировку, наружный и внутренний ремонт Помещения, в том числе капитальный, который необходим ему для осуществления в нем своей деятельности. При этом Арендатор обязан самостоятельно

и за свой счет производить соответствующие согласования с соответствующими государственными и/или муниципальными органами власти.

Однако, в акте приема-передачи от 19.02.2008 г. указано, что Помещение и его инженерно-техническое, коммуникационное оборудование находятся в технически исправном состоянии, тем самым довод истца о том, что переданное ему помещение является объектом незавершенного строительства судом не принято, более того истец не представил каких-либо доказательств, что данное помещение не могло им использоваться в том состоянии в котором оно было передано ему ответчиком.

Так же произведенный ремонт помещения истцом не был согласован с ответчиком.

Истцом указано, что помещение было освобождено им 10.11.2009 г. и сообщено, что на данный момент он данное помещение не занимает, однако ответчиком не представлены доказательства ни освобождения помещения, ни передачи его истцу. Истец в свою очередь подтверждает, что помещение ему передано не было и акт приема-передачи (возврата) помещения между ними не подписан.

В исковом заявлении истцом отражен так же тот факт, что ответчик не исполнял надлежащим образом взятые на себя обязательства по договору аренды в связи, с чем истец направил в адрес ответчика претензии, в которых указал, что ответчиком не обеспечены в течение длительного времени электро- и водоснабжением, не переданы правоустанавливающие документы на помещение.

Произведенный истцом ремонт в спорный период не был согласован сторонами по объемам его выполнения, смета на выполнение работ не согласована и не подписана собственником помещений, доказательств неотложной необходимости проведения такого ремонта либо принятия заявленного объема работ к зачету также не были представлены в материалы дела, следовательно, иск в части взыскания 3 001 313,54руб. также удовлетворению не подлежит. В связи с отказом в удовлетворении исковых требований государственной пошлина остается за истцом (ч.1 ст. 110 АПК РФ).

В связи с привлечением к участию представителя в судебном процессе, ответчиком заявлено требование о возмещении расходов на представителя в размере 55 000 рублей.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В соответствии со ст. 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом. В соответствии со ст. 106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде относятся, в том числе расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В соответствии со ст. 112 АПК РФ вопросы распределения судебных расходов разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение спора по существу, или в определении.

Согласно п. 2 ст. 110 АПК РФ расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Пунктом 20 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2004 № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при определении разумных пределов расходов на оплату услуг представителя могут приниматься во внимание, в частности: нормы расходов на служебные командировки, установленные правовыми актами; стоимость экономных транспортных услуг; время, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист; сложившаяся в регионе стоимость оплаты услуг адвокатов; имеющиеся сведения

статистических органов о ценах на рынке юридических услуг; продолжительность рассмотрения и сложность дела. Доказательства, подтверждающие разумность расходов на оплату услуг представителя, должна представить сторона, требующая возмещения указанных расходов (статья 65 АПК РФ). В соответствии с положениями статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Разумность предела судебных издержек на возмещение расходов по оплате услуг представителя, требование о которой прямо закреплено в ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ, является оценочной категорией.

Лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, доказывает их размер и факт выплаты, другая сторона вправе доказывать их чрезмерность.

Вместе с тем, если сумма заявленного требования явно превышает разумные пределы, а другая сторона не возражает против их чрезмерности, суд в отсутствие доказательств разумности расходов, представленных заявителем, в соответствии с частью 2 статьи 110 АПК РФ возмещает такие расходы в разумных, по его мнению, пределах, что не противоречит положениям Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 5 декабря 2007 года № 121 «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах».

Ответчиком в обоснование понесенных судебных издержек представлены: соглашение на оказание правовой помощи от 06.04.2011 г., акт приема-передачи юридических услуг от 09.06.2011 г., платежные поручения № 41 от 11.04.2011 г. и № 61 от 07.06.2011 г. на общую сумму 55 000 руб.

Требования истца о взыскании 55 000 руб. расходов на оплату услуг представителя подлежат удовлетворению в разумных пределах в размере 10 000 руб. в соответствии со ст. 106 АПК РФ, с учетом сложности дела, времени рассмотрения спора

В остальной части требований о взыскании судебных расходов суд ответчику отказывает.

Руководствуясь статьями 307, 309, 395, 1102, 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 65, 110, 112, 167 – 171, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований Общества с ограниченной ответственностью «ЕВРОСТИЛЬ» к Обществу с ограниченной ответственностью «САЛЕКС» о взыскании неосновательного обогащения в размере 1 413 259 руб., суммы неосновательного обогащения в виде стоимости капитального ремонта в размере 3.001.3123руб. 54коп и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 242 873,62 руб. отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ЕВРОСТИЛЬ» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «САЛЕКС» 10 000 (десять тысяч) рублей судебных издержек.

В остальной части судебных издержек отказать.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия решения.

Судья

Т.Г. Голоушкина