



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

25 января 2012 года

Дело № А40-18187/11-54-119

Резолютивная часть постановления объявлена 18 января 2012 года

Полный текст постановления изготовлен 25 января 2012 года

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Комаровой О. И.,

судей Хомякова Э. Г., Чучуновой Н. С.,

при участии в заседании:

от истца – Смирнова Н. И. по доверенности от 17.01.2012, Ткаченко А. Т. по доверенности от 18.11.2012,

от ответчика – Ремидовского Р. А. по доверенности от 11.04.2011, Курбатова А. И., генеральный директор, протокол от 30.03.2011, Мазанюка С. И. по доверенности от 27.04.2011,

рассмотрев 18 января 2012 года в судебном заседании кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «ЕВРОСТИЛЬ»

на решение от 30 июня 2011 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Голоушкиной Т. Г.,

на постановление от 20 сентября 2011 года
Девятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Панкратовой Н. И., Барановской Е. Н.,
Сумароковой Т. Я.,
по иску Общества с ограниченной ответственностью «ЕВРОСТИЛЬ»
к Обществу с ограниченной ответственностью «САЛЕКС»
о взыскании 4 657 446 руб. 16 коп.

УСТАНОВИЛ: Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОСТИЛЬ» (далее ООО «ЕВРОСТИЛЬ», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «САЛЕКС» (далее ООО «САЛЕКС», ответчик) о взыскании 4 657 446 руб. 16 коп., составляющих: 1 413 259 руб. – неосновательное обогащение в виде разницы между уплаченной истцом платой за пользование помещением и средней рыночной ценой, 242 873 руб. 62 коп. – проценты за пользование чужими денежными средствами в период с 19.02.2008 по 18.01.2011; 3 001 313 руб. 54 коп. - неосновательное обогащение в виде стоимости капитального ремонта помещения (с учетом удовлетворенных судом ходатайств: об увеличении размера исковых требований в части неосновательного обогащения в виде разницы цен, процентов за пользование чужими денежными средствами; об изменении предмета иска в части третьего требования, первоначально заявленного как стоимость неотделимых улучшений).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 июня 2011 года в иске ООО «ЕВРОСТИЛЬ» отказано.

С ООО «ЕВРОСТИЛЬ» в пользу ООО «САЛЕКС» взысканы 10 000 руб. расходов на оплату услуг представителя.

Полагая исковые требования не подлежащими удовлетворению, суд исходил из пользования ответчиком нежилым помещением, недоказанности невозможности использовать помещение по назначению; недоказанности довода истца о том, что переданное ему помещение является объектом

незавершенного строительства, что данное помещение не могло им использоваться в том состоянии, в котором оно было ему передано ответчиком; а также что произведенный ремонт помещения истцом не был согласован с ответчиком.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 сентября 2011 года указанное решение оставлено без изменения.

ООО «ЕВРОСТИЛЬ» подана кассационная жалоба на вышеназванные судебные акты, согласно которой истец просит решение Арбитражного суда города Москвы и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В обоснование жалобы заявитель ссылается на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам. Указывает, что суды не отразили в судебных актах представленные ООО «ЕВРОСТИЛЬ» и имеющиеся в деле доказательства, не привели мотивов, по которым данные доказательства не были положены в основу принятого судом первой инстанции решения.

Истец считает, что судом проигнорирован и не дана соответствующая оценка как юридическому факту, имеющему существенное значение для вынесения справедливого и законного решения, факт того, что в договоре 0-В66/4 от 22 ноября 2005, заключенном ответчиком с ОАО «Группа компаний ПИК» (балансодержатель и собственник спорного помещения) в п.п. 6.4 прямо указано, что помещение без отделки и с отсутствующими водопроводными стояками, что подтверждается и Актом сдачи-приемки помещения между ответчиком и ООО «ПИК-Комфорт». В деле также имеется Акт ввода здания со встроенными нежилыми помещениями без конкретной технологии в эксплуатацию, в котором указано техническое оснащение помещения и область возможного использования помещения в том состоянии, в котором оно введено в эксплуатацию. Кроме того, ответчик при производстве работ должен был заключить договор технадзора, однако данный договор был заключен ответчиком только при

производстве работ, выполняемых ООО «Легион» по договору подряда с ООО «ЕВРОСТИЛЬ», так как согласно договору № О-В66/4 от 22.11.2005, заключенному ответчиком с ОАО «Группа компаний ПИК», ответчик не имел права производить какие-либо работы в помещении без согласия балансодержателя (собственника) ОАО «Группа компаний ПИК».

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель истца поддержал доводы кассационной жалобы.

Ответчик возражал против удовлетворения кассационной жалобы, считая обжалуемые решение и постановление законными и обоснованными. Представлен письменный отзыв на жалобу.

Обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов в указанных судебных актах фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, кассационная инстанция пришла к выводу, что обжалуемые решение и постановление подлежат оставлению без изменения, кассационная жалоба - без удовлетворения.

Судом установлено, что между ответчиком (арендодатель) и истцом (арендатор) был подписан договор № 1 от 19.02.2008 аренды нежилого помещения, предметом которого является нежилое помещение общей площадью 75,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 5, корп. 1, на срок три года с момента передачи помещения арендатору по акту.

19.02.2009 ООО «ЕВРОСТИЛЬ» (арендатор) и ООО «САЛЕКС» (арендодатель) подписали аналогичный договор аренды № 1, срок аренды - два года с момента передачи помещения арендатору по акту.

Ответчик передал истцу помещение на основании Акта приема-передачи помещения б/н от 19.02.2008.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 27 мая 2010 года по делу А40-164722/09-3-1229 установлено обстоятельство, что вышеназванные договоры аренды не являются заключенными, так как не зарегистрированы в установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке.

Суд, исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства, установил, что истец пользовался нежилым помещением общей площадью 75,9 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Васильцовский Стан, д. 5, корп. 1, которое было указано в качестве объекта аренда по договорам № 1 от 19.02.2008, № 1 от 19.02.2009.

Истец, заявляя, что ответчик неосновательно обогатился за счет излишне перечисленных ООО «ЕВРОСТИЛЬ» арендных платежей, заявил о взыскании 1 413 259 руб. неосновательного обогащения, определенного как разница между уплаченной истцом платой за пользование помещением и средней рыночной ценой.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации 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), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

Согласно рекомендациям, изложенным в Информационном письме Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении» (пункт 7) денежные средства, уплаченные за пользование имуществом, предоставленным по недействительному договору, могут считаться неосновательно полученными лишь в части, превышающей размер причитающегося собственнику имущества возмещения. В результате исполнения ничтожной сделки истец фактически

пользовался предоставленным ему помещением и в силу статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации обязан возместить другой стороне в денежной форме стоимость этого пользования. Перечисленная плата может рассматриваться как неосновательное обогащение собственника имущества при превышении размера перечисляемой платы обычных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичных помещений в данной местности.

Истец не доказал и суд не установил, что уплаченная истцом плата превышает размер перечисляемой платы обычных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного помещения в местности, где расположено спорное помещение.

При этом судом исследован и оценен довод истца о невозможности использовать помещение по назначению. Суд пришел к выводу о недоказанности указанного довода, согласно акту приема-передачи помещений, подписанному истцом, помещение и его инженерно-техническое, коммуникационное оборудование находилось в технически исправном состоянии.

Установив изложенные обстоятельства, при отсутствии доказательств возврата помещения ответчику, суд правильно отказал во взыскании неосновательного обогащения, составляющего платежи за пользование имуществом, процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на сумму данных платежей.

Истец в обоснование требования о взыскании стоимости капитального ремонта ссылается на то, что ему помещения были переданы в состоянии, непригодном для использования.

Суд, исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства, пришел к выводу, что указанный довод истцом не доказан.

Сторонами при передаче помещения был оформлен акт приема-передачи помещения от 19.02.2008, из которого следует, что помещение и его инженерно-техническое, коммуникационное оборудование находятся в технически исправном состоянии.

Доказательства, подтверждающие, что истец в течение периода пользования помещением обращался к ответчику по вопросу невозможности использования им данного помещения, не представлены.

Истец в обоснование вышеназванного довода ссылается на Акт сдачи-приемки помещения между ответчиком и ООО «ПИК-Комфорт»; на п.п. 6.4 договора № О-Вб6/4 от 22.11.2005, заключенного между ООО «САЛЕКС» и ОАО «Группа компаний ПИК», в котором, как он считает, указано, что помещение без отделки и с отсутствующими водопроводными стояками.

Судебная коллегия полагает названный довод неосновательным.

В пункте 6.4 договора № О-Вб6/4 от 22.11.2005 указано, что Общество (ООО «САЛЕКС») осведомлено о том, что отделочные и специальные работы в нежилом помещении не производятся и могут отсутствовать сантехнические кабины.

Согласно акту приемки помещения от 21.12.2007, оформленному ООО «ПИК-Комфорт» и ответчиком, имущество передано последнему в надлежащем состоянии, пригодном к дальнейшему использованию; инженерное и санитарно-техническое оборудование передано владельцу (истцу) в надлежащем техническом состоянии.

То есть названными доказательствами, а также актом приемки законченного производством строительно-монтажных работ жилого дома, на который ссылается истец, не подтверждается обстоятельство, что истцу помещение передано 19.02.2008 в состоянии, не пригодном для его использования.

Имеющаяся в акте от 21.12.2007 приписка о том, что нет выводов горячей и холодной воды указанное обстоятельство также не подтверждает.

Наличие или отсутствие согласия балансодержателя на производство работ, договора технадзора на указанное обстоятельство (состояние переданного ответчиком истцу помещения) не влияют.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному

на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Суд, исследовав и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле доказательства, установил, что довод истца о передаче ему ответчиком помещения в состоянии, не пригодном для использования и требующем капитального ремонта, заявленного истцом, не доказан.

Произведенный истцом ремонт не был согласован сторонами по объемам его выполнения, смета на выполнение работ не согласована и не подписана собственником помещений, доказательства неотложной необходимости проведения такого ремонта либо принятия заявленного объема работ к зачету также не представлены.

Согласно части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений.

Судами оценены имеющиеся в деле доказательства и доводы, приведенные сторонами, в том числе истцом.

Обстоятельство, что в судебном акте не указаны какое-либо из имеющихся в деле доказательств либо довод, не свидетельствует о том, что данные доказательства или довод судами не оценены.

Исследовав и оценив доказательства, исходя из предмета и оснований заявленных исковых требований, а также из достаточности и взаимной связи всех доказательств в их совокупности, установив все обстоятельства, входящие в предмет доказывания и имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, руководствуясь положениями действующего законодательства, а также принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, суды первой и апелляционной инстанций

правомерно отказали в удовлетворении заявленных требований.

Оснований, установленных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены обжалуемых судебных актов не имеется, в связи с чем кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 274, 284, 286, пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 30 июня 2011 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 сентября 2011 года по делу № А40-18187/11-54-119 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья:

О. И. Комарова

Судьи:

Э. Г. Хомяков

Н. С. Чучунова