



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Москва
18 мая 2011г.

Дело № А40-66031/09
157-411

Резолютивная часть решения объявлена 11 мая 2011г.
Решение в полном объеме изготовлено 18 мая 2011г.

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего Александровой Г.С.

членов суда: единолично

при ведении протокола секретарем судебного заседания Мельниковой Л.В.

рассмотрев в судебном заседании дело **по иску** ГСК «Эльбрус»

к ООО «Техносервис»

третьи лица: Департамент имущества г. Москвы, Департамент земельных ресурсов г. Москвы, Префектура ВАО г. Москвы

об обязанности возвратить нежилые помещения

о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 2.298.298 руб. 00 коп.

в заседании приняли участие:

от истца: Котов Н.Н. по дов. от 09.11.2010г., уд. № 2530; Мельников М.В. председатель правления, протокол от 27.03.2011г., паспорт;

от ответчика: Матвеев Ю.Я. директор, протокол № 1 от 27.08.2004г., паспорт;

от третьих лиц: не явились, извещены;

УСТАНОВИЛ:

ГСК «Эльбрус» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО «Техносервис» об обязанности ответчика возвратить истцу нежилые помещения расположенные на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д.85, общей площадью 250,4 кв.м. и общей площадью 62,5 кв.м., а всего 312,9 кв.м., взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 9.025.833 руб. 00 коп., судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 150.000 руб. 00 коп., с учетом уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ.

Истец в заседании суда подал письменное заявление с ходатайством об отказе от иска в части признания договора аренды № 01/08 от 25.08.2006г. ничтожной сделкой.

Рассмотрев отказ от иска, суд считает, что отказ от иска не противоречит закону и не нарушает права и законные интересы других лиц, поэтому подлежит принятию в силу ч.2 ст.49 АПК РФ. Производство по делу в указанной части прекратить.

Определением суда от 22.01.2010г. привлечен к участию в дело в качестве 3-го лица не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – Департамент имущества г.Москвы.

Определением суда от 16.05.2011г. привлечены к участию в дело в качестве 3-х лиц не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора – Департамент земельных ресурсов г.Москвы, Префектура ВАО г.Москвы.

Выполняя указания, изложенные в Постановлении ФАС МО от 06.12.2010г. № КГ-А40/12415-10, суд рассматривает дело с учетом указанных требований в постановлении, с устранением неопределенности размера и других параметров строения, принятого в эксплуатацию, путем идентификации спорного имущества указанного в Акте госприемки от 19.11.1990 года объекта и с тем, который передан ответчику, с истребованием дополнительных и имеющихся в деле доказательств.

В судебном заседании истец просил искивые требования удовлетворить, пояснил, что ответчик без установленных оснований использует нежилые помещения, общей площадью 312,9 кв.м., находящиеся на 1-м этаже, по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д. 85.

Ответчик в удовлетворении искивых требований возражает, поддерживает доводы, изложенные в отзыве.

Третьи лица привлеченные определениями суда, в судебное заседание суда не явились, каких-либо пояснений по заявленному иску не представили, надлежащим образом извещены о дате, времени и месте судебного разбирательства в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Истец в обоснование заявленных искивых требований, пояснил, что ГСК «Эльбрус» не является правопреемником от ГСК -1.

В подтверждение права собственности на указанные выше нежилые помещения, истец ссылается на решение № 20/85 исполнительного комитета Первомайского районного Совета депутатов трудящихся, на акт о приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссией законченного строительством объекта гараж-стоянка от 19.11.1990г., на решение Исполкома Первомайского районного Совета народных депутатов от 14.11.90г. N P-329, на акт государственной приемочной комиссии объекта предъявленного к приемке в эксплуатацию гараж-стоянка на 500 а/машин.

В подтверждение права собственности, истец ссылается на следующие обстоятельства, что Исполнительным Комитетом Первомайского районного Совета народных депутатов было принято решение № 375 от 04.02.87г. о переименовании гаражно-строительного кооператива № 1 с присвоением названия «Эльбрус». (т.2 л.д.34), а также на решение Исполнительного Комитета Первомайского районного Совета народных депутатов №458 от 14.02.90г. (т.4 л.д.8).

Суд, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей сторон, оценив представленные доказательства, считает, что искивые требования подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

В порядке ст. 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решением Измайловского районного суда г. Москвы от 22.09.2009 года по делу N 2-2081/09, установлено, что ГСК-1, Первомайского района г.Москвы, образован в 1978 году в соответствии с Решением Первомайского Исполкома №20/85 от 12.04.1978г.

Решением Московского Исполнительного комитета № 663 от 19.03.1979 года Гаражно-строительному кооперативу № 1 был отведен земельный участок до 1,1 га под строительство многоэтажного гаража-стоянки.

После окончания строительства, по Решению Первомайского Исполкома №458 от 14.02.1990г., ГСК-1 Первомайского района был переименован в Гаражно-строительный кооператив "Эльбрус". (т.4 л.д. 9).

Решением общего собрания членов кооператива, протоколом № 12 от 02.04.1989г., был утвержден Устав 1990г. Гаражно-строительного кооператива «Эльбрус». (т.2 л.д.35-43).

Как видно из текста Устава 1990г., Гаражно-строительный кооператив «Эльбрус» организован в Первомайском районе г. Москвы вместо ГСК-1 в соответствии с решением Исполнительного Комитета Первомайского районного Совета народных депутатов № 375 от 04.02.87г.

Ссылка истца на то, что Устав (1990г.) Гаражно-строительного кооператива «Эльбрус» был перерегистрирован на основании решения Исполнительного Комитета

Первомайского районного Совета народных депутатов №458 от 14.02.90г., являются необоснованными, поскольку в тексте решения Исполкома № 458 не указано, что ГСК №1 переименовано в ГСК «Эльбрус», на основании которого был перерегистрирован Устав (1990г.). (т.2, л.д. 36; т.4 л.д.8).

Как видно из временного свидетельства о регистрации от 08.12.1995г. № В2/329.843, Московская регистрационная Палата МРП зарегистрировала новую редакцию Устава Гаражно-стояночного кооператива «Эльбрус» и внесла запись в реестр г.Москвы. (т.4. л.д.109).

Решением общего собрания членов кооператива, протоколом № 18 от 05.03.1995г., был утвержден Устав от 08.12.1995г. Гаражно-стояночного кооператива «Эльбрус», который представлен в материалы дела. (т.2 л.д. 17-28).

Представленные доказательства свидетельствуют о переименовании Гаражно-строительного кооператива «Эльбрус» на Гаражно-стояночный кооператив «Эльбрус», и что данное лицо является одним и тем же юридическим лицом.

Истец, ссылается на то, что ответчик в спорный период и в настоящее время занимает спорные помещения без законных на то оснований, и что до настоящего времени спорные помещения истцу не возвращены, в связи с чем, обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

В силу п. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Как следует из материалов дела, 25.08.2006 года между ГСК "Эльбрус" и ООО "Техносервис" подписан договор аренды нежилых помещений N 01/08, в соответствии с которым ООО "Техносервис" переданы во владение и пользование нежилые помещения общей площадью 312,9 кв. м, находящиеся на 1-ом этаже в здании по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д. 85.

Во исполнение условий договора истец передал по акту приема передачи помещения ответчику. Ответчик не отрицает факт занятия им спорных помещений, что отражено в протоколе судебного заседания.

Срок договора установлен был сторонами с 01.12.2006 г. по 01.12.2011 г., то есть на срок более одного года и в связи с отсутствием государственной регистрации в силу пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ является незаключенным и не влечет для сторон никаких правовых последствий.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что ответчик без установленных сделкой оснований пользуется вышеуказанными нежилыми помещениями, принадлежащими истцу, в результате чего сберег денежные средства и получил неосновательное обогащение в заявленном размере. Поскольку законные основания для использования имущества у ответчика отсутствуют, истец просит, суд обязать возвратить ему спорные нежилые помещения на основании статьи 301 Гражданского кодекса РФ.

В силу статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Из положений норм Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пункте 22 Постановления Пленума от 25.02.1998 г. N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", следует, что иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения может быть удовлетворен в случае установления судом следующих обстоятельств: истец обладает правом собственности или иным вещным правом в отношении истребуемого имущества; возможна конкретизация истребуемого имущества путем установления его индивидуально-определенных признаков; спорное имущество находится в незаконном владении ответчика к моменту рассмотрения дела.

Как установлено вступившим в законную силу решением суда по делу №А40-123059/10-1-783 от 27.04.2011г., в целях реализации постановления Правительства Москвы от 28.07.2009 г. N 658-ПП "О порядке строительства объектов гаражного назначения в городе Москве" Распоряжением Префекта ВАО г. Москвы от 31.12.2009

№ 1116-В-РП "Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства объекта гаражного назначения по адресу: Сиреневый бульвар, вл. 85-87" был утвержден Акт о выборе земельного участка по указанному адресу под строительство многоуровневого гаража по социальной программе "Народный гараж".

24.08.2010 Объединением административно-технических инспекций г. Москвы подрайонной организации ЗАО "НИИПИ экологии города" был выдан ордер № 10032412 на производство предпроектных работ: бурение скважин по адресу: Сиреневый бульвар, вл. 85-87 и что спорным земельным участком, расположенным по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д. 85 владеет и пользуется - ГСК "Эльбрус".

Как подтверждается актом государственной приемочной комиссией от 19.11.1990 г., принят законченный строительством объект гараж-стоянка на 500 а/машин, общей площадью 13.938 кв.м.

В соответствии со ст.218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

В соответствии со ст. 6 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Статьей 25 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания

Исходя из представленных в дело доказательств, суд считает, что истцом представлены документы, подтверждающие создание объекта общей площадью 250,4 кв.м., по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д.85 в установленном законом порядке.

Поскольку ответчик без установленных законом оснований, пользовался указанным выше нежилым помещением, принадлежащим истцу, то в период с 01 сентября 2006г. по декабрь 2006г., и в период с 01.01.2007г. по 31.12.2009г. сберег денежные средства, в виде дохода от экономии арендной платы, в связи с чем, неосновательно обогатился в указанный период.

Доводы ответчика о том, что истцом прекращен доступ в помещения с 10.06.2009г., судом отклоняются как необоснованные, поскольку документально не подтверждены.

Доказательства, подтверждающие об освобождении помещения ответчиком либо то, что помещения возвращены истцу, ответчиком не представлено.

Также не представлены и доказательства, об оплате арендных платежей, в указанные выше периоды за пользование помещениями.

Учитывая изложенное и отсутствие доказательств законности занятия ответчиком спорного помещения общей площадью 250,4 кв.м., ответчик подлежит выселению из занимаемых помещений на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д.85.

Требование истца о выселении ответчика из занимаемых помещений общей площадью 62,5 кв.м. по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д.85, не подлежит удовлетворению, поскольку не представлены доказательства, свидетельствующие о правомерности возведения спорного объекта истцом и не подтверждено документально право собственности на указанное строение.

Определением суда от 16.03.2011г. суд предложил истцу представить доказательства возведения спорной пристройки, площадью 62,5 кв.м. с исходно-разрешительной и проектной документацией, и с выделением участка под указанное строение.

В порядке ст. 66 АПК РФ доказательства представляются лицами, участвующими в деле.

В заседании суда истец истребуемые доказательства суду не представил, легализацию возведения спорного объекта площадью 62,5 кв.м. не подтвердил. Дело рассматривается с учетом указания в Постановлении ФАС МО от 06.12.2010г. № КГ-А40/12415-10 и при наличии имеющихся в деле доказательств.

В Акте от 19.11.1990 г. общая площадь объекта указана 13.938 кв.м, а технический план ТБТИ свидетельствует, что по бульвару Сиреневому д. 85 имеется строения общей площадью 14.355,3 кв. м. При этом, в технической документации имеются отметки ТБТИ о незаконных перепланировках, разрешения на которые истцом не представлено.

При таких обстоятельствах, наличие права собственности на спорное имущество общей площадью 62,5 кв.м. по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д.85, применительно к статье 218 Гражданского кодекса РФ истцом не доказано, а следовательно иск, заявленный на основании статьи 301 Гражданского кодекса РФ и предоставляющей право на истребование имущества только собственнику имущества не подлежит удовлетворению.

Представленные выше, доказательства подтверждают лишь правомерность возведения истцом помещения общей площадью 250,4 кв.м., которые входят в законченный строительством объект гараж-стоянка на 500 а/машин, общей площадью 13.938 кв.м., с отведением земельного участка для строительства здания гаража-стоянки на 500 машиномест.

Требование истца о взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 9.025.833 руб. 00 коп. подлежит удовлетворению частично.

Истец в своих доводах ссылается на то, что 01 сентября 2006г. по декабрь 2006г., и за период с 01.01.2007г. по 31.12.2009г. ответчик пользовался предоставленными ему нежилыми помещениями без законных оснований, вследствие экономии арендной платы, в связи с чем, ответчик в указанный период неосновательно обогатился в заявленном размере.

В порядке 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).

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается в обоснование своих требований и возражений.

Истцом представлен отчет об определении рыночной годовой арендной платы за пользование вторичными объектами недвижимости, площадью 312,9 кв.м., расположенными по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д.85.

Исходя из фактических обстоятельств дела, учитывая то, что ответчик в спорный период пользовался нежилыми помещениями общей площадью 250,4 кв.м. суд, считает, что ответчик неосновательно обогатился за спорный период с августа 2006 года по 31 декабря 2009 года в размере 7.104.625 руб. 60 коп.

Поскольку истцом не представлены, доказательства, подтверждающие наличие права собственности на спорное имущество общей площадью 62,5 кв.м., то истец не вправе требовать взыскания с ответчика суммы неосновательного обогащения в указанный период в размере 1.921.207 руб. 40 коп. за указанное спорное помещение. В указанной части требования истца не подлежат удовлетворению.

Заявление истца о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 150.000 руб., подлежит удовлетворению частично, в связи со следующим.

В п. 20 в соответствии с позицией ВАС РФ, изложенной в Информационном письме от 13.08.2004г. № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного

процессуального кодекса российской Федерации», 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 (ст. 65 АПК РФ).

Истцом в материалы дела представлен договор от 10.04.2009г., платежное поручение № 60 от 03.06.2009г., квитанции к приходно-кассовому ордеру № 206 от 31.08.2009г. и № 314 от 28.12.2009г., подтверждающие оплату услуг представителя на общую сумму в размере 150.000 руб.

При этом согласно части 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, 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.

Разумность размеров, произведенной оплаты представителя, является оценочной категорией и определяется индивидуально, с учетом особенностей конкретного дела.

В силу ст. 110 АПК РФ необходимость и разумность расходов на оплату услуг представителя не может быть ограничена конкретной суммой, при рассмотрении вопроса о взыскании расходов на оплату услуг представителя, необходимо учитывать характер и сложность спора. Сложность спора определяется стороной по делу и судом при решении вопроса о разумных пределах затрат.

В определении Конституционного суда РФ от 21.12.2004г. №454-О указано, что обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах, является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым – на реализацию требования ч.3 ст. 17 Конституции РФ.

Судебные расходы истца документально подтверждены.

При взыскании расходов на оплату услуг представителя судом учитывается сложность дела, а также существующие в регионе тарифы на ведение дела в Арбитражном суде.

Заявленную к взысканию сумму судебных расходов в размере 150.000 руб. 00 коп., суд считает несоразмерной, и указанные расходы подлежат удовлетворению частично.

Данное дело является незначительным по объему и сложности по предмету доказывания (исходя из многочисленной практики по делам о взыскании суммы неосновательного обогащения в виде дохода по неуплате арендных платежей). Учитывая, наличие, безусловно доступной и единообразной судебной практики, по данной категории дел, суд, исходя из фактических обстоятельств дела с учетом оценки имеющихся в деле доказательств приходит к выводу, что расходы на юридические услуги, исходя из принципа разумности, соразмерности и пределов несения судебных расходов, в данном случае подлежат взысканию в размере 50.000 руб. 00 коп.

При рассмотрении настоящего дела судом первой инстанции выполнены указания, изложенные в Постановлении ФАС МО от 06.12.2010г. № КГ-А40/12415-10.

Расходы по уплате государственной пошлины по иску в соответствии со ст. 110 АПК РФ распределяются пропорционально удовлетворенным требованиям.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 8, 10, 12, 131, 164, 218, 301, 1102 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 49, 65, 102, 110, 150, 151, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Обязать ООО «Техносервис» возвратить ГСК «Эльбрус» нежилые помещения, расположенные на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, д.85, общей площадью 250,4 кв.м.

Взыскать с ООО «Техносервис» в пользу ГСК «Эльбрус» сумму неосновательного обогащения в размере 7.104.625 руб. 60 коп., расходы на оплату услуг представителя в размере 50.000 руб.00 коп., расходы по уплате госпошлины по иску в размере 49.023 руб. 13 коп.

Возвратить ГСК «Эльбрус» из доходов федерального бюджета излишне уплаченную сумму госпошлины по иску в размере 6.962 руб. 82 коп.

В остальной части иска отказать.

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

Судья

Александрова Г.С.

