



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
15.05.2018

Дело № А40-201857/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 07 мая 2018 года

Полный текст постановления изготовлен 15 мая 2018 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Кольцовой Н.Н.,

судей Кобылянского В.В., Петровой В.В.,

при участии в заседании:

от истца: Сандул С.А. по доверенности от 16.01.2018, Мирон Р.А. по доверенности от 17.01.2018

от ответчика: Тунников А.Е. – генеральный директор – приказ от 11.04.2013, Чернышов С.П. по доверенности от 23.01.2018

от третьего лица: не явился, извещен

рассмотрев 07 мая 2018 года в судебном заседании кассационную жалобу ГАУК г.Москвы «Перовский парк культуры и отдыха»

на решение от 17.10.2017 Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Павлюком Ю.Б.,

и на постановление от 25.01.2018

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Панкратовой Н.И., Лящевским И.С., Сумароковой Т.Я.,
по иску ГАУК г. Москвы «Перовский парк культуры и отдыха»
к ООО «Авеню парк»

о взыскании неустойки, обязанности возратить движимое имущество,
по встречному иску

о признании недействительным договора от 01.02.2015, взыскании переплаты по
договору возмездного оказания услуг, взыскании суммы неотделимых
улучшений,

третье лицо: ООО «СБК-Групп»

УСТАНОВИЛ:

Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Перовский парк культуры и отдыха» (далее – Учреждение, истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы к обществу с ограниченной ответственностью «Авеню Парк» (далее – ООО «Авеню Парк», ответчик) с иском о взыскании неустойки за несвоевременное перечисление арендной платы по договору от 01.02.2015 № 8 А/А/15 за август 2015 года в размере 1 200 руб.; об обязанности возратить движимое имущество по акту приема-передачи в течение 3 дней с момента вступления в законную силу судебного акта по настоящему делу, переданное по договору от 01.02.2015 № 8 А/А/15 (уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

ООО «Авеню Парк» обратилось к Учреждению со встречным иском о признании недействительным договора от 01.02.2015 № 8 А/А/15; о взыскании переплаты по договору возмездного оказания услуг от 01.12.2014 № 121/2014 в размере 388 074 руб. 20 коп., взыскании суммы неотделимых улучшений в размере 2 169 292 руб. (уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.10.2017, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2018, первоначальный иск удовлетворен в полном объеме.

Встречный иск удовлетворен судом в объеме заявленных требований о взыскании переплаты по договору возмездного оказания услуг, а также взыскании суммы неотделимых улучшений. В удовлетворении требований о признании недействительным договора аренды отказано.

В результате произведенного судом зачета между первоначальным и встречным исками с Учреждения в пользу ООО «Авеню Парк» взыскано 2 635 953, 20 руб.

Не согласившись с принятыми судебными актами, Учреждение обратилось в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить в части взыскания с Учреждения суммы неотделимых улучшений в размере 2 169 292 руб., ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, неправильное применение норм материального и процессуального права, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В обоснование доводов кассационной жалобы Учреждение ссылается на то, что фактически объект был передан ООО «Авеню Парк» в безвозмездное пользование, так как в рамках договора возмездного оказания услуг №121/2014 от 01.12.2014 объект не передавался, акт приема-передачи не составлялся. По мнению Учреждения, в отношении данного объекта между истцом и ответчиком сложились внедоговорные обязательственные правоотношения, основанные на полном хозяйственном распоряжении. Учреждение также ссылается на то, что договор подряда между истцом и ответчиком от 05.11.2014 №05/11/2014 заключен ранее договора аренды между теми же лицами. Таким образом, согласие на производство работ по договору аренды не могло быть дано до даты его заключения. Кроме того, суд не учел, что неотделимые улучшения были произведены до заключения договора аренды, то есть в период безвозмездного пользования имуществом. Учреждение считает, что суд должен был исходить из того, что к спорным правоотношениям не подлежит применению по аналогии закона пункт 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку названная норма права регулирует арендные отношения, которые

имеют возмездный характер, в то время как ответчик в период проведения работ пользовался объектом на безвозмездной основе.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель Учреждения поддержал кассационную жалобу по изложенным в ней доводам.

Представитель ООО «Авеню Парк» возражал против доводов кассационной жалобы, просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения, представил отзыв на кассационную жалобу, который приобщен к материалам дела.

Представитель третьего лица, извещенного надлежащим образом, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явился, в связи с чем дело рассмотрено в его отсутствие в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Выслушав представителей сторон, обсудив доводы кассационной жалобы, отзыва на жалобу, изучив материалы дела, проверив в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, правильность применения норм процессуального и материального права при принятии решения и постановления, а также соответствие выводов, содержащихся в судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам Арбитражный суд Московского округа не находит оснований для их отмены в обжалуемой части.

Как установлено судами при рассмотрении спора по существу, 01.02.2015 между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды № 8 А/А/15.

В соответствии с условиями договора истец передал организации павильон (три объединенных между собой металлическим профилем морских контейнера), общей площадью 150 кв. м, являющийся собственностью парка.

В соответствии с пунктом 4.1 договора арендная плата за все передаваемое имущество устанавливается в размере 100 000 руб., в том числе НДС 18% в размере 15 254 руб. 24 коп. ежемесячно на период действия договора с 01.02.2015 по 31.12.2017 и перечисляется организацией на расчетный счет парка не позднее 10 числа месяца, следующим за отчетным.

С 10.09.2015 со стороны арендатора прекратилось выполнение обязательств в полном объеме, в связи с чем образовалась задолженность в размере 100 000 руб.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения с настоящим иском в суд.

Удовлетворяя первоначальный иск, суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь положениями статей 309, 310, 330, пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, условиями пункта 6.2 договора, в соответствии с которым, предусмотрена неустойка в размере 0,1% неоплаченной суммы, установив, что доказательств оплаты задолженности ответчиком не представлено, пришли к выводу о наличии основания для удовлетворения первоначальных требований.

Отказывая в удовлетворении встречного иска о признании договора недействительным и применении последствий недействительности, суды пришли к выводу об отсутствии оснований, свидетельствующих о совершении сделки под влиянием угрозы.

Удовлетворяя требование встречного иска о взыскании переплаты по договору возмездного оказания услуг от 01.12.2014 № 121/2014 в размере 388 074 руб. 20 коп., суды первой и апелляционной инстанций, проанализировав положения пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, установив, факт переплаты при оплате вознаграждения, а также отсутствие доказательств соответствующего возмещения со стороны истца, пришли к выводу о том, что у Учреждения возникло неосновательное обогащение в размере 388 074 руб. 20 коп., которое в силу статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит взысканию в пользу ответчика.

Удовлетворяя требования по встречному иску о взыскании суммы неотделимых улучшений в размере 2 169 292 руб., суды, применив положения пунктов 1 и 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия пункта 2.1.3 договора, установив, что факт проведения неотделимых улучшений подтверждается договором подряда от 05.11.2014 № 05/11/2014, актом выполненных работ № 1 от 02.12.2014 на общую сумму 501 023 руб., актом

выполненных работ от 13.01.2015 № 2 на общую сумму 1 668 269 руб., платежными поручениями по оплате работ, принимая во внимание, что представленным по результатам экспертизы отчетом подтверждены заявленные объем, стоимость и неотделимый характер произведенных ответчиком улучшений, пришли к выводу об обоснованности требований возмещения стоимости таких улучшений, в порядке статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Довод истца о том, что судом неправомерно взыскана стоимость неотделимых улучшений, ввиду того, что работы производились арендатором в отсутствие согласия арендодателя, в нарушении пункта 10.5 и пункта 3.3.6 договора аренды, судом апелляционной инстанции рассмотрен и отклонен, поскольку произведенные работы были согласованы арендодателем письмом от 05.11.2016.

Выводы судов о том, что ответчиком за время аренды произведены неотделимые улучшения по согласованию с парком культуры, основаны на доказательствах, указание на которые содержится в обжалуемых судебных актах и которым дана оценка в соответствии с требованиями [статей 67, 68, 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исходя из установленных обстоятельств дела, первая и апелляционная инстанции правильно применили нормы материального права, регулирующие спорные правоотношения

Выводы судов об обстоятельствах дела и о применении норм материального права доводами кассационной жалобы не опровергаются.

Учитывая изложенное, оснований, предусмотренных [статьей 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для отмены либо изменения принятых по делу судебных актов в обжалуемой части не имеется.

Нарушений судами норм процессуального права, являющихся безусловным основанием для отмены судебного акта, кассационной коллегией не установлено.

Руководствуясь статьями 284, 286 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 17 октября 2017 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25 января 2018 года по делу №А40-201857/2015 оставить без изменения, кассационную жалобу – ГАУК г. Москвы «Перовский парк культуры и отдыха» – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Н.Н. Кольцова

Судьи:

В.В. Кобылянский

В.В. Петрова