



Арбитражный суд Республики Карелия

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru
официальный сайт в сети Интернет: <http://karelia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск

Дело № А26-8105/2010

18 февраля 2011 года

Резолютивная часть решения объявлена 15 февраля 2011 года.

Полный текст решения изготовлен 18 февраля 2011 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Погорелов В.А.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ощепковой Т.В.,
рассмотрев в судебном заседании материалы дела по иску общества с
ограниченной ответственностью "Гранд" (ИНН1101001000044)
к обществу с ограниченной ответственностью "Неста", (ОГРН 1081001008846,
ИНН 1001210193)

о взыскании 300 000 руб. и выселении из занимаемого помещения
встречному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью
«Неста» к обществу с ограниченной ответственностью «Гранд» о регистрации
договора субаренды

третьи лица Администрация Петрозаводского городского округа, Управление
Федеральной антимонопольной службы по РК, ООО "Бородинский Групп",
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Республике Карелия

при участии представителей:

истца по первоначальному иску, общества с ограниченной ответственностью
"Гранд", - Бойко В.А., доверенность от 01.10.2010 года

ответчика по первоначальному иску, общества с ограниченной ответственностью
"Неста", - директора Беспалова В.Н., протокол общего собрания от 24.06.2009
года, Горшковой Ю.В., доверенность от 15.10.2010 года

третьих лиц, Администрации Петрозаводского городского округа, - не явился
Управления Федеральной антимонопольной службы по РК, - не явился,

ООО "Бородинский Групп", - не явился

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Республике Карелия, - не явился

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Гранд" обратилось в
Арбитражный суд Республики Карелия с иском к обществу с ограниченной
ответственностью "Неста", о взыскании 350000 рублей неосновательного
обогащения и выселении из занимаемого помещения. Исковые требования
обоснованы ст. ст. 301, 305, 1102, 1105 Гражданского кодекса РФ.

В судебном заседании представитель истца по первоначальному иску уменьшил размер исковых требований до 300000 рублей. Просят суд взыскать указанную сумму как неосновательное обогащение за пользование в июле и августе 2010 года нежилым помещением, расположенным по адресу: г. Петрозаводск, ул. Генерала Фролова, дом 8. Не оспаривали, что за май и июнь 2010 года арендная плата была внесена в соответствии с условиями договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года. Встречный иск не признал по мотивам, изложенным в отзыве на встречный иск.

Представители ответчика по первоначальному иску исковые требования не признали. Первоначально в обосновании своей позиции ссылались на то, что ООО «Гранд» является ненадлежащим владельцем спорного нежилого помещения и оспаривали основания аренды указанного помещения ООО «Гранд». В дальнейшем ссылались на то, что размер взыскиваемого неосновательного обогащения превышает средний размер арендной платы за аренду аналогичного муниципального имущества. Предъявили встречный иск о регистрации в установленном законом порядке договора субаренды спорного нежилого помещения. В обоснование своей позиции ссылаются на ст. ст. 165, 609, 615, 651 Гражданского кодекса РФ и ст. ст. 16, 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Пояснили, что в соответствии с условиями договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года вносили арендную плату за май и июнь 2010 года. Не оспаривали, что с июля 2010 года арендную плату не вносили, мотивируя её невнесение уклонением ООО «Гранд» от государственной регистрации договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года.

Представители третьих лиц в судебное заседание 15.02.2010 года не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Заслушав пояснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

05.02.2007 года между Администрацией Петрозаводского городского округа (арендодатель) и ООО «Бородинский групп» (арендатор) был заключён договор аренды муниципального имущества № 22, в соответствии с которым арендатору было передано помещение общей площадью 359, 9 кв.м., расположенное по адресу: г. Петрозаводск, ул. Генерала Фролова, дом 8 сроком до 31.10.2016 года. Данный договор зарегистрирован в установленном законом порядке. Пунктом 7.5 дополнительного соглашения № 770 от 27.12.2007 года арендатору было предоставлено право самостоятельно сдавать в субаренду помещения в здании по ул. Генерала Фролова, дом 8. Указанное дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке.

В соответствии с разделительным балансом ООО «Бородинский групп» права и обязанности в отношении спорного помещения перешли к выделенному юридическому лицу – ООО «Гранд». В силу п.4 ст.57 Гражданского кодекса юридическое лицо считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. ООО «Гранд» было зарегистрировано как юридическое лицо 13.01.2010 года.

Дополнительное соглашение № 114 от 12.05.2010 года подтвердило переход прав арендатора по договору № 22 от ООО «Бородинский групп» к ООО «Гранд». Указанное дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законом порядке.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что ООО «Гранд», по состоянию на 05.05.2010 года, являлось законным владельцем помещения, расположенного по адресу: г. Петрозаводск, ул. Генерала Фролова, дом 8 и имело право на заключение договоров субаренды относительно данного помещения.

Между ООО «Гранд» и ООО «Неста» был подписан договор субаренды имущества № 1/10 от 05.05.2010 года. Согласно акта приёма-передачи нежилого помещения от 01.05.2010 года, ООО «Гранд» передало ООО «Неста» нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Петрозаводск, ул. Генерала Фролова, дом 8 общей площадью 359,9 кв.м.

Поскольку стороны в п.1.1 договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года указали, что акт приёма-передачи является неотъемлемой частью договора субаренды суд приходит к выводу о том, что стороны соблюли требования, предусмотренные п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса и согласовали условие об объекте субаренды. При этом суд руководствуется нормой, закреплённой ст. 431 Гражданского кодекса РФ, о буквальном толковании договора. Содержащееся в акте приёма-передачи нежилого помещения указание на договор субаренды № 1/10 от 01.05.2010 является опиской. Каких-либо договоров субаренды, кроме договора № 1/10 от 05.05.2010 года между сторонами не заключалось. Данный факт признан представителями ООО «Гранд» и ООО «Неста», что подтверждается подписями их представителей в протоколе судебного заседания от 15.02.2011 года.

В силу п. 5.1 договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года срок его действия определяется с 05.05.2010 года по 30.04.2015 года.

В соответствии с п.2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ договор аренды здания или сооружения, заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. Согласно п.2 ст. 615 Гражданского кодекса РФ к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Договор субаренды имущества № 1/10 от 05.05.2010 года зарегистрирован в установленном законом порядке не был, что и явилось основанием для предъявления требований о выселении ООО «Неста» из нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Петрозаводск, ул. Генерала Фролова, дом 8.

В соответствии с п.1 ст 26 ФЗ_ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с заявлением о регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. Согласно п. 2 ст. 16 указанного закона к заявлению должны быть приложены документы, необходимые для её проведения.

Материалами дела подтверждается, и не оспаривалось представителями сторон, что ООО «Гранд» и ООО «Неста» не подавали в установленном порядке заявлений о государственной регистрации договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года.

ООО «Неста» неоднократно обращалось к ООО «Гранд» с требованием о предоставлении документов, необходимых для государственной регистрации договора субаренды. Факт получения ООО «Гранд» писем от 06.09.2010, 17.09.2010, 26.09.2010 года (т.2, л.д.124-126), с требованием передать необходимые для государственной регистрации договора документы, признан представителем ООО «Гранд», что подтверждается его подписью в протоколе судебного заседания от 15.02.2011 года. В материалах дела отсутствуют доказательства,

подтверждающие факт передачи ООО «Неста» документов, необходимых для государственной регистрации договора субаренды. Представитель ООО «Гранд» не оспаривал, что соответствующие документы ООО «Неста» не передавались. Оценивая указанные обстоятельства суд приходит к выводу о том, что ООО «Гранд» уклонялось от государственной регистрации договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года.

В силу п. 3 ст. 165 Гражданского кодекса РФ если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от её регистрации суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

С учётом вышеизложенного суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований ООО «Гранд» в части выселения ООО «Неста» из спорного помещения и удовлетворении встречного иска ООО «Неста» о государственной регистрации договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года.

Согласно п.1 ст. 425 Гражданского кодекса РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. В соответствии с п.3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В силу с п.2 ст. 651 Гражданского кодекса РФ договор аренды здания или сооружения, заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что договор субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года будет считаться заключённым с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

Материалами дела подтверждается и не оспаривалось представителями ООО «Неста», что в июле–августе 2010 года ООО «Неста» фактически занимало и использовало для предпринимательских целей нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Петрозаводск, ул. Генерала Фролова, дом 8, переданное ему ООО «Гранд» в соответствии с актом приёма-передачи от 01.05.2010 года. Оплату за пользование спорным помещением с июля 2010 года ООО «Неста» не осуществляло.

Согласно п. 3.1 подписанного между ООО «Гранд» и ООО «Неста» договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года арендная плата за май 2010 года составляет 20000 рублей в месяц, за июнь 2010 года составляет 50000 рублей в месяц, за июль 2010 года 100000 рублей в месяц, начиная с августа 2010 года 200000 рублей в месяц.

В результате безвозмездного пользования спорным помещением в июле–августе 2010 года ООО «Неста» сберегло 300000 рублей. Данную сумму ООО «Гранд» могло получить при передаче помещения в субаренду иному лицу.

В силу п.1 ст. 1102 Гражданского кодекса РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счёт другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретённое или сбережённое имущество.

ООО «Неста» не представило доказательств того, что размер подлежащего взысканию неосновательного обогащения является несоразмерным. Предъявление встречного иска о регистрации спорного договора субаренды свидетельствует о

том, что ООО «Неста» имеет намерение исполнять условия договора субаренды № 1/10 от 05.05.2010 года и не считает размер арендной платы несоразмерным. При таких обстоятельствах суд полагает искивые требования ООО «Гранд» в части взыскания с ООО «Неста» неосновательного обогащения обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Расходы по госпошлине суд, в соответствии со ст. 110 АПК РФ, относит на стороны пропорционально размеру удовлетворённых искивых требований.

Руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

1. Искивые требования ООО «Гранд» удовлетворить частично. Взыскать с ООО «Неста» в пользу ООО «Гранд» неосновательное обогащение в сумме 300000 рублей и расходы по госпошлине в сумме 9000 рублей.
2. В удовлетворении остальной части искивых требований ООО «Гранд» отказать.
3. Возвратить ООО «Гранд» из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в сумме 1000 рублей.
4. Встречный иск ООО «Неста» к ООО «Гранд» удовлетворить. Зарегистрировать договор субаренды имущества № 1/10 от 05.05.2010 года, заключённый между ООО «Гранд» и ООО «Неста». Указанное решение является основанием для государственной регистрации договора субаренды в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия.
5. Решение может быть обжаловано:
 - в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г.Санкт-Петербург, Суворовский проспект 65),
 - в кассационном порядке в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения, в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа (190000, г. Санкт-Петербург, ул. Якубовича 4), если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока для подачи апелляционной жалобы

Судья

Погорелов В.А.