

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е**03 октября 2016 г.****Дело № А40-202714/15-6-1677***Резолютивная часть решения объявлена 27 сентября 2016г.**Полный текст решения изготовлен 03 октября 2016г.*

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Селиверстовой Н.Н.

Протокол ведет секретарь судебного заседания Суворова К.А.

рассматривает в открытом судебном заседании

дело по иску Общества с ограниченной ответственностью "Янтрастрой" (ОГРН 1055014111712, юридический адрес: 125040, г Москва, ул. Скаковая, 36)

к ответчику: Обществу с ограниченной ответственностью "Мастер Капитал Девелопмент" (ОГРН 1075030005478, юридический адрес: 125040, г Москва, ул Скаковая, 36)

третье лицо: АО «Газета Метро»

о взыскании 332 144 775 руб. 00 коп. и признании отсутствующим права на получение арендных платежей

в судебное заседание явились:

от истца – Мосин Д. В, дов. от 09.03.2016г;

от ответчика - Петрина О. Ю., дов. от 30.05.16г.

от третьего лица - не явился, извещен

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Янтрастрой" обратилось в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Мастер Капитал Девелопмент" о взыскании неосновательного обогащения в размере 332 144 775 руб. 00 коп. и признании отсутствующим у ООО «Мастер Капитал Девелопмент» права на получение платежей от сдачи в аренду нежилых помещений по адресу: г. Москва, ул. Скаковая, д. 36, общей площадью 7 555,9 кв.м (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Требования заявлены со ссылкой на ст. 10, 12, 15, 166, 167, 168, 209, 1102, 1107 ГК РФ и мотивированы тем, что ответчик в заявленный в иске период пользовался нежилым зданием, принадлежащим истцу, без установленных законом или сделкой оснований (вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 07.06.2013 признан недействительным договор купли-продажи недвижимости N 77/07-12 от 19.07.2012 года, согласно которому истец продал ответчику указанное здание), получая доход от сдачи помещений в аренду, тем самым сберег денежные средства, которые на основании статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации обязан вернуть истцу.

Истец в судебное заседание явился, уточненные требования по иску поддерживает.

Ответчик в судебное заседание явился, возражает против удовлетворения иска, по доводам, изложенным в отзыве на иск. Заявил о применении срока исковой давности.

Ответчик, уведомленный надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства, в суд не явился. Дело слушается в порядке ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителя Ответчика.

Заслушав представителя Истца и Ответчика, исследовав и оценив представленные доказательства, суд считает, что исковые требования обоснованны и подлежат удовлетворению исходя из следующего.

Как усматривается из материалов дела, нежилое здание, общей площадью 7 555,9 кв. м, адрес: г. Москва, ул. Скаковая, д. 36, является собственностью ООО "ЯнтраСтрой", право собственности которого в установленном законом порядке зарегистрировано в ЕГРП 20.12.2011 года, №77-77-15/019/2011-865 .

19.07.2012 года между ООО "ЯнтраСтрой" (продавец) и ООО "Мастер Капитал Девелопмент" (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества N 77/07-12, согласно которому истец продал ответчику здание общей площадью 7 55,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Скаковая, д. 36..

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 07.06.2013 по делу № А40-122560/2012-28-1170 признан недействительным в силу ничтожности договор купли продажи недвижимого имущества от 19.07.2012 № 77/07-12, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой» и Обществом с ограниченной ответственностью «Мастер Капитал Девелопмент». Применены последствия недействительности договора купли-продажи недвижимого имущества от 19.07.2012г. № 77/07-12 в виду возврата Обществом с ограниченной ответственностью «Мастер Капитал Девелопмент» нежилых помещений по адресу: город Москва, улица Скаковая, дом 36, общей площадью 7 555, 9 кв.м Обществу с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой» и возврата Обществом с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой» Обществу с ограниченной ответственностью «Мастер Капитал Девелопмент» простого векселя серии С12 № 0007266 на сумму 326 600 000 руб. со сроком предъявления не ранее 14.04.2014 года. Признано право залога Общества с ограниченной ответственностью «Бизнес Проект» как залогодержателя на здание площадью 7 555,9 кв. м, расположенного по адресу город Москва, улица Скаковая, дом 36. Судебный акт вступил в законную силу 03 октября 2013 года.

12 августа 2014 года в ЕГРП внесена запись о государственной регистрации права собственности Общества с ограниченной ответственностью «ЯнтраСтрой».

Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 13.06.2013г. по делу №А63-18593/2012 в отношении ООО «ЯнтраСтрой» была введена процедура наблюдения. Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 25.02.2014г. по делу №А63-18593/2012 в отношении ООО «ЯнтраСтрой» была введена процедура внешнего управления. Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 01.10.2015г. ООО «ЯнтраСтрой» признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства, исполняющим обязанности конкурсного него утвержден Пронюшкин Д.Ю.

Как указывает Истец, Общество с ограниченной ответственностью «Мастер Капитал Девелопмент». не возвратило ООО «ЯнтраСтрой», получая выгоду в виде арендных платежей от арендаторов.

Так, 21.12.2012г. между ООО «Мастер Капитал Девелопмент» и АО «Газета Метро» был заключен договор аренды нежилого помещения №12/12А. По условиям Договора аренды АО «Газета Метро» были переданы: 01.01.13г. нежилые помещения площадью 553,7 кв.м. (2 этаж, помещение XXV, комнаты 1,3-19) по ставке 646 006 руб. в месяц, т.е за 1 166,71 рублей за квадратный метр в месяц; 01.05.13г. нежилые помещения, расположенные на 3-м этаже, общей площадью 88 кв.м. по ставке 117 334 руб. в месяц, т.е. за 1 333,34 рублей за квадратный метр в месяц; изменена ставка арендной платы 641,7 кв.м (сумма ранее переданных помещений) на 855 600 руб. в месяц, т.е. за 1 333,33 рублей за квадратный метр в месяц; 08.05.2013 года изменена ставка арендной платы 641,7 кв.м на 941 160 руб. в месяц, т.е. за 1 466,67 рублей за квадратный метр в месяц, Кроме того, в период действия Договора аренды АО «Газета

Метро» оказывались следующие услуги: осуществление контрольно-пропускного режима стоимостью 30 000 руб. в месяц; предоставление юридического адреса стоимостью 15 000 руб. одnorазово; предоставление парковочных мест: с 01.01.13г. 5 мест стоимость 3 000 руб. в месяц; с 16.01.14г. 4 мест стоимость 3 000 руб. в месяц; с 05.08.14г. 4 мест стоимость 3 000 руб. в месяц и 1 места стоимость 4 000 руб. в месяц; с 26.09.14г. 4 мест стоимость 3 000 руб. в месяц и 3 мест стоимость 4 000 руб. в месяц; с 05.15.14г. 4 мест стоимость 3 000 руб. в месяц и 2 мест стоимость 4 000 руб. в месяц; с 13.01.15г. 4 мест стоимость 3 000 руб. в месяц и 4 мест стоимость 4 000 руб. в месяц; с 28.02.15г. 4 мест стоимость 3 000 руб. в месяц и 3 мест стоимость 4 000 руб. в месяц; с 17.07.15г. 4 мест стоимость 3 000 руб. в месяц и 4 мест стоимость 4 000 руб. в месяц.

Также по запросу суда из материалов уголовного дела, находящегося в производстве 4-го отдела СЧ СУ УВД по САО ГУ МВД России по г. Москве, были представлены копии договоров аренды, субаренды и иных документов, связанных с арендными отношениями по адресу г. Москва, ул. Скаковая, д. 36, общей площадью 7 555,9 кв.м., изъятых 11.02.2016г. во время обыска у ООО «Мастер Капитал Девелопмент» следователем 4-го отдела СЧ СУ УВД по САО ГУ МВД России по г. Москве Быстровой А.С., а именно Договор аренды №27/13А от 01.12.2013г. с ООО «Отель Сервис», а именно договор аренды №30/13А от 05.12.2013г., заключенный Ответчиком с ООО «Рекламный город», договор аренды №29/13А от 04.12.2013г. заключенный Ответчиком с ООО «Юридический Щит Капитала», договор аренды №01/15А от 01.02.2015г. заключенный Ответчиком с ООО «Группа компаний Отель Сервис», договор аренды №02/15А от 29.01.2015г. заключенный Ответчиком с адвокатом Окуновым М.В., договор аренды №63/15А от 01.11.2015г. заключенный Ответчиком с ООО «Тиват», договор аренды №26/1 ЗА заключенный Ответчиком с ООО «Федеральный Центр бронирования гостиниц», договор аренды №03/14А от 01.02.2014г. заключенный Ответчиком с ООО «Фуджитора», договор аренды №14/13А от 09.01.2014г. заключенный Ответчиком с ООО «Центр Правовых Консультаций и корпоративного бизнеса», договор аренды №25/13А от 15.11.2013г. заключенный Ответчиком с ООО «Энерго Строй Ремонт», договор аренды №20/14А с заключенный Ответчиком с ООО «Агроресурс», договор аренды №24/1 ЗА заключенный Ответчиком с ИП Бурянов В.С., договор аренды №22/14А заключенный Ответчиком с ООО «Все для сна», договор аренды №02/14А от 01.02.2014г. заключенный Ответчиком с ООО «Индустрия торговли», договор аренды №15/14А от 22.07.2014г. заключенный Ответчиком с ООО «Марвелос», договор аренды №07/15А от 06.04.2015г. заключенный Ответчиком с ООО «Корпорация технологий», договор аренды № 19/14А от 01.09.2014г. заключенный Ответчиком с ООО «Проект Строй Инжиниринг».

Из представленных по запросу суда выписок из банков по счетам ООО «Мастер Капитал Девелопмент», в спорный период - 26.10.2012г. - 30.09.2015г. на счета Ответчика поступали денежные средства от указанных выше организаций по договорам аренды (субаренды).

В соответствии со статьей 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.

В силу ст. 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению также к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке.

По требованию о взыскании сумм, составляющих неосновательное обогащение, на основании пункта 1 статьи 1102, пункта 2 статьи 1105 Гражданского кодекса

Российской Федерации истец должен доказать: факт приобретения или сбережения ответчиком денежных средств за счет истца; отсутствие установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований для приобретения; размер неосновательного обогащения.

Расчет суммы неосновательного обогащения произведен Истцом в следующем порядке: согласно положениям договора аренды №19/14 от 01.09.2014г. заключенного с ООО «Проект Строй Инжиниринг» размер арендной платы за все арендуемые помещения составил 15 000 рублей за 1 кв.м. в год.

Согласно условиям договоров аренды (№01/15А от 01.02.2015г., №26/13А, №03/14А от 01.02.2014 года) размер арендной платы был установлен в 516 у.е. за 1 кв.м. в год из расчета 1 у.е. равна 31 рублю. Таким образом, размер платы составляет 15 996 рублей за 1 кв.м. в год. Ставка арендной платы по договору №15/14А от 22.07.2014г. установлена в размере 560 у.е. за 1 кв.м. в год, по договору №20/14А установлена в размере 530 у.е. за 1 кв.м. в год, по договору №63/15А в размере 625 у.е. за 1 кв.м. в год. Размер арендной ставки по договору аренды № 12/12А составил 1 333, 34 рубля за 1 кв.м. в месяц.

Истцом произведен расчет неосновательного обогащения исходя из средней минимальной ставки аренды за 1 кв.м нежилых помещений в размере 15 000,00 руб. за 1 кв.м в год. Общая сумма денежных средств подлежащих взысканию с Ответчика за спорный период составила 332 144 775,00 руб.

Согласно ч. 1 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Проверив представленный истцом расчет суммы неосновательного обогащения, суд признает его обоснованным. Контррасчет суммы неосновательного обогащения ответчик при рассмотрении дела не представил.

Факт пользования зданием в период с 26.10.2012 года по 30.09.2015 года подтверждается материалами дела и также не оспаривается ответчиком.

При этом, с учетом установленных решением суда по делу N А40-122560/12-28-1170 обстоятельств и признания договора купли-продажи от 19.07.2012 года недействительной сделкой, правовых оснований для пользования и распоряжения спорным имуществом у ответчика не имелось.

Таким образом, ответчик, безвозмездно пользуясь зданием в период с 26.10.2012 по 30.09.2015 года, получил неосновательное обогащение в размере 332 144 775,00 руб.

От Ответчика поступило заявление о применении срока исковой давности для защиты нарушенных прав.

В силу статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу пункта 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в три года.

В соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Как усматривается из представленного в материалы дела расчета, неосновательное обогащение с учетом уточнений рассчитано Истцом за период с 26.10.2012 года по 30.09.2015 года, исковое заявление поступило в суд согласно штампу канцелярии суда 26.10.2015 г., т.е. то есть в пределах трехгодичного срока исковой давности.

Доводы ответчика о том, что им понесены расходы, связанные с капитальным ремонтом здания, произведено благоустройство территории указанного

административного здания, оплачивались расходы, связанные с эксплуатацией имущественного комплекса, судом отклоняются, так как с учетом заявленного предмета и основания иска, указанный факт не освобождает ответчика от возврата неосновательно полученных денежных средств.

Исходя из п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (пункт 1 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если иное не предусмотрено законом или договором, убытки подлежат возмещению в полном размере: в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом (статья 15, пункт 2 статьи 393 ГК РФ).

Если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства (пункт 1 статьи 393 ГК РФ).

Исходя из п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 г. N 7, согласно п. 5 ст. 393 ГК РФ, суд не может отказать в удовлетворении требований кредитора о возмещении убытков, причиненных не исполнением или не надлежащим исполнением обязательства, только потому, что размер убытков нельзя установить с разумной степенью достоверности; в таком случае размер подлежащих возмещению убытков, включая упущенную выгоду, суд определяет с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Поскольку материалами дела подтверждено, что ответчик безвозмездно пользовался зданием, принадлежащим истцу, в спорный период, а, также учитывая вступившее в законную силу решение Арбитражного суда города Москвы от 07.06.2013 по делу №А40-122560/2012, суд приходит к выводу, что у ответчика отсутствуют основания для удержания отыскиваемых денежных средств.

При таких обстоятельствах, суд считает заявленные исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению в заявленном размере.

Расходы по государственной пошлине возлагаются на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 65, 66, 69, 71, 110, 112, 167-171, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Мастер Капитал Девелопмент" (ОГРН 1075030005478) в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Янтрастрой" (ОГРН 1055014111712) денежные средства в размере 332 144 775 (триста тридцать два миллиона сто сорок четыре тысячи семьсот семьдесят пять) руб. 00 коп

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Мастер Капитал Девелопмент" (ОГРН 1075030005478) в доход федерального бюджета РФ госпошлину в размере 200 000 (двести тысяч) руб. 00 коп.

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

Судья

Н. Н. Селиверстова