



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [info@mail.9aas.ru](mailto:info@mail.9aas.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**№ 09АП-21379/2013-ГК**  
№09-22094/2013

г. Москва  
«11» сентября 2013 года

Дело №А40-17981/12

Резолютивная часть постановления объявлена 04.09.2013г.  
Полный текст постановления изготовлен 11.09.2013г.

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Панкратовой Н.И.,  
судей: Сумароковой Т.Я., Красновой С.В.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Алмасхановым М.У.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы  
ООО "Проектсервис холдинг", ФГБУ культуры "Агентство по управлению и  
использованию памятников истории и культуры"  
на решение Арбитражного суда г. Москвы от «22» апреля 2013г. по делу № А40-  
17981/12, принятое судьей Зотовой Е.А.,  
по иску ФГБУ культуры "Агентство по управлению и использованию памятников  
истории и культуры" (ИНН 7705395248, ОГРН 1027739550156)  
к ООО "Проектсервис холдинг" (ИНН 7703239490, ОГРН 1027739512822)  
о взыскании денежных средств,  
а также иск ООО «Проектсервис холдинг» к ФГБУ культуры "Агентство по  
управлению и использованию памятников истории и культуры"  
о взыскании неосновательного обогащения  
при участии в судебном заседании:  
от истца: Каралев М.Л. по дов. № 241д от 01.01.13г.;  
от ответчика: Федоряченко Д.В. по дов. №5/с от 01.10.12г.;

**УСТАНОВИЛ:**

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Проектсервис холдинг» о взыскании долга по арендной плате в сумме 4 557 419 рублей 54 копейки и пени в сумме 6 338 570 рублей 49 копеек.

Иск заявлен на основании статей 309, 310, 329, 330, 331, 614 Гражданского кодекса РФ и мотивирован ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по внесению арендной платы в сроки, оговоренные в договоре аренды от 16.06.2006г. № 12-10/01.

Ответчик предъявил иск о взыскании убытков в виде затрат по проведению ремонтно-восстановительных работ в размере 21 917 рублей 17 копеек и начисленных на эту сумму процентов в размере 9 901 839 рублей 52 копейки, убытков в виде расходов по оплате арендных платежей в размере 15 093 123 рубля 32 копейки и начисленных на эту сумму процентов в размере 6 818 737 рублей 71 копейка. Данный иск принят Арбитражным судом г. Москвы и возбуждено производство по делу № А40-57501/12-54-273.

По ходатайству ответчика суд объединил дела № А40-17981/12-64-166 и № А40-57501/12-54-273 в одно производство, вынесено определение от 09.07.2012г. об объединении дел в одно производство путем присоединения дела № А40-57501/12-54-273 к делу № А40-17981/12-64-166

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.04.2013г. иски требования ФГБУ культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» удовлетворены частично. Суд взыскал в ответчика в его пользу 4 557 419 руб.54 коп. арендной платы, во взыскании неустойки в размере 6 338 570 руб.49 коп. отказал в связи с необоснованностью ее расчета.

Исковые требования ООО «Проектсервис холдинг» удовлетворены частично, суд взыскал с арендодателя в его пользу 21 917 500 руб.17 коп. неосновательного обогащения и 5 027 783 руб.22 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами. В остальной части в иске отказал.

В результате произведенного судом первой инстанции зачета удовлетворенных исковых требований в порядке статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса РФ с Федерального государственного бюджетного учреждения культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» за счет казны Российской Федерации взыскано в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Проектсервис холдинг» 22 387 863 рубля 85 копеек.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, иски ФГБУ культуры "Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры" и ООО "Проектсервис холдинг" обратились в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами.

В обоснование апелляционной жалобы ФГБУ культуры "Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры" указывает на то, что договором аренды не предусмотрена возможность возврата арендаторам живых денег в натуре, а предусмотрен лишь механизм уменьшения арендной платы в период действия договора аренды, в связи с чем считает решение в части взыскания неосновательного обогащения необоснованным. Судом не учтено, что приемка работ по сохранению объекта культурного наследия осуществляется соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, выдавшим разрешение на проведение указанных работ. Вместе с тем, обязательной сдачи отчетной документации ответчиком не производилось. Отказ во взыскании неустойки с ответчика полагает незаконным, поскольку несогласие суда с представленным Агентством расчетом пени не является основанием для полного отказа в ее взыскании.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель истца поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение от 22.04.2013г. отменить в части отказа во взыскании с ООО «Проектсервис холдинг» пени за просрочку оплаты арендной платы, а также в части взыскания с него в пользу ответчика 21 917 500 руб.17 коп. неосновательного обогащения и процентов 5 027 783 руб.22 коп.

ООО «Проектсервис холдинг» в обоснование своей апелляционной жалобы ссылается на необоснованность выводов суда об обязанности вносить арендную плату, поскольку в результате противодействия Агентства арендатор не имел доступа к

объекту, в связи с чем произведенные им затраты по оплате арендных платежей в сумме 15 093 123 руб.32 коп., а также начисленные на указанную сумму проценты 3 462 299 руб. подлежали взысканию с истца.

Представитель ООО «Проектсервис холдинг» поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение отменить и взыскать с истца в пользу ответчика 45 500 706 руб.31 коп.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции решения проверены в порядке ст. ст. 266, 268, 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей сторон, апелляционный суд считает, что решение следует отменить в части отказа истцу во взыскании неустойки, в остальной части решение оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Как усматривается из материалов дела, между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) был заключен договор аренды от 16.06.2006г. № 12-10/01, на основании которого ответчику по акту приема-передачи от 01.09.2006г. передано во временное владение и пользование здание общей площадью 1 084,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Кривоколенный пер., д. 4, стр. 1. Здание является объектом культурного наследия федерального значения, историческое наименование объекта «Дом поэта Веневитинова, конец XVIII в.».

Срок действия договора установлен до 01.06.2036г., договор прошел процедуру государственной регистрации.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2011г. № 09АП-18568/2011-ГК по делу № А40-91470/10-91-787 договор аренды от 16.06.2006г. № 12-10/01 расторгнут.

Согласно ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом в соответствии с условиями договора аренды.

В соответствии с разделом 6 договора ответчик обязан был вносить арендную плату ежемесячно в размере 290 699 рублей 60 копеек до 10-го числа оплачиваемого месяца.

Как установлено судом первой инстанции, ответчик свои обязательства по внесению арендных платежей надлежащим образом не исполнил, в связи с чем образовалась задолженность по договору аренды в размере 4 557 419 руб. 54 коп. за период с мая 2010г. по 22.08.2011г., которая на момент рассмотрения спора ответчиком не погашена, доказательств обратного не представлено.

Согласно п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно п. 7.7. договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.5, Арендатор обязался оплатить пени в размере 0,5% от неоплаченной суммы арендной платы.

Как следует из расчета истца, сумма неустойки составила 6 338 570 рублей 49 копеек. руб. 73, проверена судом и признана необоснованной, поскольку расчет

произведен истцом без учета предусмотренного договором порядка уплаты арендных платежей и даты расторжения договора.

Вместе с тем, признавая данный расчет истца необоснованным, суд первой инстанции не произвел самостоятельного расчета неустойки с учетом указанных им нарушений, допущенных истцом.

При таких обстоятельствах, установив обстоятельства наличия задолженности ответчика по арендным платежам, суд первой инстанции неправомерно отказал во взыскании неустойки в сумме 5 955 615 руб.46 коп., которая подлежала начислению с учетом порядка внесения арендной платы и с учетом даты расторжения договора - 22.08.2013г. В остальной части во взыскании неустойки следует отказать.

Таким образом, решение от 22.04.2013г. подлежит отмене в части отказа ФГБУ культуры «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» во взыскании неустойки в сумме 5 955 615 руб.46 коп.

В остальной части решение следует оставить без изменения, апелляционные жалобы истца и ответчика – без удовлетворения, в связи со следующим.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2011г. № 09АП-18568/2011-ГК по делу № А40-91470/10-91-787 установлены обстоятельства, имеющие преюдициальное значение для рассмотрения данного дела, которые не подлежат доказыванию в силу статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Так, указанным судебным актом установлено, что в п. 3.3 договора стороны установили следующие обязательства арендатора (ответчика) – произвести за свой счет работы по сохранению объекта в соответствии с проектной документацией и сводной сметой затрат на ремонтно-реставрационные работы.

В качестве неотъемлемого приложения № 3 сторонами подписан ориентировочный укрупненный расчет.

Во исполнение условий договора аренды ответчиком было утверждено согласованное с Росохранкультурой 26.03.2007г. Задание на разработку научно-проектной документации для реставрации недвижимого памятника истории и культуры с указанием сроков начала и окончания работ, согласно которому ответчик должен был до декабря 2009г. выполнить весь комплекс работ по реставрации объекта.

Для осуществления комплекса работ по реставрации памятника истории и культуры ответчик 06.03.2007г. заключил генеральный договор подряда № 2/07-к с ООО «Профреставрация», к которому были подписаны Техническое задание на производство работ, Календарный план работ.

Между тем, ответчик в апреле 2009г., не закончив ремонтно-реставрационные работы, прекратил работы на объекте. В письме от 27.04.2009г. № 69 ответчик уведомил истца о том, что в связи с временными трудностями в финансировании работа на объекте приостановлена, и просил рассмотреть возможность финансирования работ на объекте в 2009г.-2010г.г. за счет истца. Также ответчик заключил с ООО «Профреставрация» дополнительное соглашение от 18.05.2009г. № 2 к договору генерального подряда № 2/07-к о его расторжении.

На основании установленных апелляционным судом обстоятельств, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что они опровергают доводы ответчика о виновных действиях истца в ходе исполнения договора аренды, что исключает возможность удовлетворения требования о возврате арендных платежей в сумме 15 093 123 руб.32 коп., поскольку они уплачены ответчиком на законных основаниях и в период, когда договор аренды не был расторгнут или прекращен по иным основаниям.

Поскольку договор аренды действовал до 22.08.2011г., при этом ответчиком не представлено безусловных доказательств чинения истцом препятствий в

осуществлении ответчиком прав и обязанностей арендатора, суд первой инстанции правомерно отказал ответчику в удовлетворении требований о взыскании неосновательного обогащения в размере 15 093 123 рубля 32 копейки (уплаченная арендная плата) и процентов в размере 3 462 299 рублей 60 копеек.

Вместе с тем, судебная коллегия поддерживает выводы суда первой инстанции о правомерности требования ответчика о взыскании с истца неосновательного обогащения в размере 21 917 500 рублей 17 копеек, состоящее из затрат ответчика на выполнение ремонтно-реставрационных работ в связи со следующим.

В соответствии с условиями договора аренды ООО «Проектсервис холдинг» обязан был произвести за свой счет работы по сохранению объекта в соответствии с проектной документацией и сводной сметой затрат на ремонтно-реставрационные работы.

В качестве неотъемлемого приложения № 3 сторонами подписан ориентировочный укрупненный расчет. Во исполнение условий договора аренды ответчиком было утверждено согласованное с Росохранкультурой 26.03.2007г. Задание на разработку научно-проектной документации для реставрации недвижимого памятника истории и культуры с указанием сроков начала и окончания работ, согласно которому ответчик должен был до декабря 2009г. выполнить весь комплекс работ по реставрации объекта. В письме от 27.04.2009г. № 69 ответчик уведомил истца о том, что в связи с временными трудностями в финансировании работа на объекте приостановлена.

С начала действия договора и до апреля 2009г. ответчик выполнил часть работ и понес в связи с их выполнением расходы, что подтверждается представленными как в материалы дела, так и истцу документами: договорами, актами, счетами. Истец по существу представленных документов замечаний не представил.

На основании исследования вышеназванных доказательств в их совокупности и взаимосвязи, суд первой инстанции пришел к верному выводу о доказанности размера понесенных затрат ответчиком.

Довод истца о том, что ответчик не имеет права на компенсацию затрат, т.к. не относится к лицам, указанным в ст. 14 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» был исследован в суде первой инстанции и отклонен, поскольку суд правомерно исходил из того, что договор аренды досрочно прекращен, а в соответствии с п. 5.1.3 затраты арендатора на выполнение работ подлежат компенсации путем уменьшения арендной платы на сумму произведенных затрат, что не производилось в течение действия договора, то в силу положений ст. 1102 ГК РФ у арендодателя образовалось неосновательное обогащение, которое подлежит возврату.

Исходя из изложенного, судебная коллегия считает решение в указанной части законным и обоснованным, апелляционную жалобу истца – не подлежащей удовлетворению.

В результате зачета удовлетворенных апелляционной инстанцией требований в части взыскания с ответчика неустойки взыскать с ФГБУ культуры "Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры" за счет казны Российской Федерации в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Проектсервис холдинг» 16 432 248 руб.39 коп.

Руководствуясь ст. ст. 176, 266-268, 271, п. 2 ст. 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда города Москвы от «22» апреля 2013г. по делу № А40-17981/12 отменить в части отказа ФГБУ культуры "Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры" во взыскании неустойки.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Проектсервис холдинг» в пользу ФГБУ культуры "Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры" 5 955 615 руб.46 коп. неустойки, в остальной части во взыскании неустойки отказать.

В результате зачета удовлетворенных требований взыскать с ФГБУ культуры "Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры" за счет казны Российской Федерации в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Проектсервис холдинг» 16 432 248 руб.39 коп.

В остальной части решение оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Федеральном арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Панкратова Н.И.

Судьи:

Сумарокова Т.Я.

Краснова С.В.

Телефон справочной службы суда – 8 (495) 987-28-00.