

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**г. Москва
09 августа 2012 годаДело № А40-68742/12
77-676

Резолютивная часть решения объявлена 02 августа 2012 года.
Полный текст решения изготовлен 09 августа 2012 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
председательствующего судьи Романенковой С.В., единолично,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Тонких Т.С.,
с участием представителей:
от истца: не явился, извещен,
от ответчика: не явился, извещен,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску
Общества с ограниченной ответственностью «Виталайн»
(ОГРН 1102468057405, 660100, г. Красноярск, ул. Кравченко, д.2. оф. 341),
к ответчику Обществу с ограниченной ответственностью «Лекс»,
(ОГРН 1032402972975, 660133, г.Красноярск, ул. Партизана Железняка, д.23),
о взыскании обеспечительного платежа в размере 29 736 руб., процентов за
пользование чужими денежными средствами в размере 1 903 руб. 10 коп. за период с
14.07.11г. по 30.04.12г., а также с 01.05.12г. по день фактической уплаты ответчиком
суммы 29 736 руб. исходя из ставки ЦБ РФ 8%, излишне уплаченного аванса за период
с 29.12.2011г. по 31.12.11г. в размере 2 877 руб. 68 коп. и процентов за пользование
чужими денежными средствами с 29.12.11г. по 30.04.12.г. в сумме 78 руб. 66 коп., а
также с 01.05.12г. по день фактической уплаты ответчиком суммы 2877 руб. 68 коп.
исходя из ставки ЦБ РФ 8%.

установил: ООО «Виталайн» обратилось в Арбитражный суд к ООО «Лекс» с
требованием о взыскании обеспечительного платежа в размере 29 736 руб., процентов
за пользование чужими денежными средствами в размере 1903 руб. 10 коп. за период с
14.07.11г. по 30.04.12г., а также с 01.05.12г. по день фактической уплаты ответчиком
суммы 29 736 руб. исходя из ставки ЦБ РФ 8%, излишне уплаченного аванса за период
с 29.12.2011г. по 31.12.11г. в размере 2 877 руб. 68 коп. и процентов за пользование
чужими денежными средствами с 29.12.11г. по 30.04.12.г. в сумме 78 руб. 66 коп., а
также с 01.05.12г. по день фактической уплаты ответчиком суммы 2877 руб. 68 коп.
исходя из ставки ЦБ РФ 8%.

Стороны, извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения
судебного заседания, представителей с надлежащим образом подтвержденными
полномочиями не направили. Ответчик отзыв на иск не представил.

Ходатайство истца о передачи дела по подсудности в Арбитражный суд Красноярского края, судом отклонено в порядке ст. 37 АПК РФ, поскольку пунктом 10.2 договора №Л 1-83/11 от 11.07.2011., стороны согласовали, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г.Москвы.

Спор разрешается в отсутствие представителей сторон, с учетом отсутствия возражений сторон против завершения предварительного судебного заседания и открытия судебного заседания в первой инстанции и разбирательства дела по существу 31.07.2012г., по материалам дела на основании ст.ст. 123, 124, 137, 156 АПК РФ (в ред. Федерального закона от 27.07.2010г. № 228-ФЗ).

Изучив материалы дела, оценив доказательства, арбитражный суд считает требования истицы подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 11.07.2011 года между ООО «Лекс» (Арендодатель, ответчик) и ООО «Виталайн» (Арендатор, истец) заключен договор аренды № Л-83/11, в соответствии с условиями которого, арендодатель обязался передать Арендатору место в аренду, а арендатор принять его и своевременно оплачивать арендную плату. Место, передаваемое в аренду, определено в Приложении 1 к договору. Размер арендуемой площади определен сторонами в Приложении №2 к настоящему договору аренды.

В соответствии с п. 4.1. Договора арендная плата составляет 25 200 рублей в месяц без учета НДС.

Согласно Приложению №2 к Договору размер обеспечительного платежа составляет – 25 200 рублей без НДС.

В соответствии с п. 4.3. договора Арендатор в течение 5 календарных дней после подписания настоящего договора аренды выплачивает арендодателю Обеспечительный платеж в сумме, указанной в приложении №2.

Как следует из материалов дела, Арендатор 12 июля 2011 года перечислил Арендодателю обеспечительный платеж по договору аренды №Л 1-83/11 от 11.07.2011 года в размере 29 736 рублей, что подтверждено платежным поручением №2 от 12.07.2011 года, на основании выставленного ответчиком счета на оплату № 9227 от 11 июля 2011 года.

В соответствии с п. 3.1 договора, срок аренды исчисляется с даты подписания сторонами акта приема - передачи и составляет 6 месяцев.

В соответствии с актом приема-передачи от 29.07.2011 года арендатор с 29.07.2011 года принял арендуемое место.

В соответствии с п. 4.1. договора Арендная плата за первый месяц срока аренды Арендатор выплачивает не позднее 5 календарных дней после подписания акта приема-передачи.

28 января 2012 года освободил арендуемое место, что подтверждено актом приема – передачи от 28 января 2012 года подписанным сторонами.

Платежным поручением №9 от 19.12.2011. истец перечислил арендную плату за полный месяц (январь 2012 года), когда как освободил арендуемое помещение 28.01.2012., тем самым переплатив арендную плату на 2 877 руб. 68 коп., представил расчет излишне уплаченного аванса.

Проверив расчет истца, суд считает его верным.

В соответствии с п. 4.3. договора Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору Арендодателем в течение 5 дней банковских дней после возврата места арендатором и подписания сторонами акта приема-передачи.

Таким образом, банковскими днями являлись: 30.12.2011 г., 10.01.2012, 11.01.2012 г., 12.01.2012 г., 13.01.2012 г. Следовательно, нарушение условия договора о возврате обеспечительного платежа началось с 14.01.2012 г. (включительно).

Согласно акта сверки взаимных расчетов за период: январь 2011 г. - январь 2012 г. подписанному между истцом и ответчиком по договору аренды №Л 1-83/11 от 11.07.2011 г. задолженность ООО «Лекс» в пользу ООО «Виталайн» составляет 32 613,68 рублей, из них излишне уплаченный авансовый платеж в размере 2 877 руб. 68 коп., обеспечительный платеж в размере 29 736 рублей

Требование (от 26.01.2012 года и 10.02.2012 года) ООО «Виталайн» направленное в адрес ООО «Лекс» о возврате указанных средств, оставлено без удовлетворения.

Факт наличия задолженности подтверждается материалами дела и не оспаривается ответчиком.

Суд также принимает во внимание доводы истца о незаключенности договора аренды в силу следующего.

В соответствии с ч. 3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Суд считает, что договор аренды № Л 1-83/11 от 11.07.2011г. между истцом и ответчиком не является заключенным по следующим основаниям. В п. 2.2 договора его стороны установили, что предметом аренды является: Место, которое определено путем штриховки в поэтажном плане (Приложение № 1 к договору), размер арендуемой площади, технические условия Места определены сторонами в Приложении № 2 к договору.

В приложении № 1 к договору Место обозначено, как условное изображение безотносительно указания в каком из помещений оно находится.

Из приложения № 2 к договору следует, что в аренду передана часть помещения № 75 на 1 этаже здания с условным номером №Л 1-83. Истец указал, что данное помещение является помещением общего пользования.

Однако, суд приходит к выводу о том, что соглашение сторон о передаче в аренду части помещения (площадью 1 кв.м.) не позволяет однозначно и определенно установить имущество, которое было передано в аренду в качестве объекта аренды. Кроме того, сторонами определено, что в аренду подлежит передаче место (п. 1.1 договора), а не нежилое помещение (конкретное имущество).

В плане формально определена часть, какого помещения сдается в аренду, но местоположение этой части не определено. Отсутствие на плане других объектов недвижимости в помещении № 75 фактически присутствующих на момент сдачи места арендатору не позволяет идентифицировать арендуемое место среди других объектов.

Сведения и характеристики, описывающие непосредственно условную часть зоны общего пользования - ее местоположение, привязки узловых точек к окружающим строительным конструкциям, размеры, критерии, способствующие однозначно определить конструктивность самостоятельность самого объекта, не определены ни в поэтажном плане, ни в договоре.

Сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи в договоре нет имеется.

Договор аренды части нежилого помещения является необоснованным с позиции гражданского законодательства, т.к. место в зоне общего пользования не является самостоятельным объектом недвижимости, не имеет реальных границ на местности и не определено в пространстве, а также отдельно само по себе не имеет статуса.

Площадь, указанная в договоре аренды имеет значение исключительно для расчета платы и никак не характеризует арендуемую часть в пространстве. Квадратные метры в здании не являются имуществом, недвижимостью, индивидуально

определенной вещью, объектом арендных отношений может быть имущество, обособленное от другого недвижимого имущества.

Предметом аренды недвижимости может быть самостоятельное помещение (ограниченное стенами, полом и потолком).

Отсутствие точного описания объекта его места положения в помещении индивидуализировать объект не позволяют. Предметом сделки по передаче недвижимости может быть только самостоятельный объект недвижимости со своими индивидуальными характеристиками.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

При таких обстоятельствах, договор аренды является незаключенным.

В связи этим, требование истца об обязанности ответчика вернуть в соответствии со статьей 1102 ГК РФ излишне уплаченного аванса за период с 29.12.2011г. по 31.12.11г. в размере 2 877 руб. 68 коп. за фактически не используемое истцом арендуемое помещение, подлежит удовлетворению.

Кроме того, оснований для удержания обеспечительного платежа в сумме 29 736 рублей уплаченных ответчику в качестве обеспечения надлежащего исполнения обязательств по договору аренды, не имеется.

Поскольку обязанность по возврату встречного обеспечения, а также излишне уплаченного аванса, ответчиком не исполнена до настоящего времени, что привело к неправомерному пользованию ответчиком чужими денежными средствами, истец применил меру ответственности, предусмотренную ст. 395 ГК РФ, и начислил проценты за пользование чужими денежными средствами на обеспечительный платеж в размере 1 903 руб. 10 коп. за период с 14.07.11г. по 30.04.12г., проценты просит взыскать с 01.05.12г. по день фактической уплаты ответчиком суммы 29 736 руб. исходя из ставки ЦБ РФ 8%, а также начислил проценты за пользование чужими денежными средствами на излишне уплаченный аванс в размере 78 руб. 66 коп., за период с 29.12.11г. по 30.04.12г., проценты просит взыскать с 01.05.12г. по день фактической уплаты ответчиком суммы 2877 руб. 68 коп. исходя из ставки ЦБ РФ 8%.

В соответствии со ст.395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 14 от 08.10.1998 "О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами" (п. 4) разъяснил, что предусмотренные п. 1 ст. 395 ГК РФ проценты являются мерой гражданско-правовой ответственности за неисполнение или просрочку исполнения денежного обязательства.

В пункте 50 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" указано, что проценты, предусмотренные п. 1 ст. 395 ГК РФ,

подлежат уплате независимо от того, получены ли чужие денежные средства в соответствии с договором либо при отсутствии договорных отношений. Как пользование чужими денежными средствами следует квалифицировать также просрочку уплаты должником денежных сумм за переданные ему товары, выполненные работы, оказанные услуги.

С учетом положений п. 51 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 года №6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", устанавливающих, что если на момент вынесения решения денежное обязательство не было исполнено должником, в решении суда о взыскании с должника процентов за пользование чужими денежными средствами должны содержаться сведения о денежной сумме, на которую начислены проценты; дате, начиная с которой производится начисление процентов; размере процентов, исходя из учетной ставки банковского процента соответственно на день предъявления иска или на день вынесения решения; указание на то, что проценты подлежат начислению по день фактической уплаты кредитором денежных средств.

Представленный истцом в материалы дела расчет суммы процентов за пользование чужими денежными средствами суд считает правильным, соответствующим представленным доказательствам, установленному порядку расчета процентов за пользование чужими денежными средствами.

При изложенных обстоятельствах арбитражный суд установил, что исковые требования являются обоснованными, подтверждены материалами дела и подлежат удовлетворению в полном объеме.

С учетом предоставленной истцу отсрочки уплаты госпошлины, в соответствии со ст.ст. 102, 110 АПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход Федерального бюджета РФ госпошлину по иску в сумме 2 000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 395, 421, 432, 607, 1102, 1107 ГК РФ, ст. 65, 110, 167-170 ГК РФ, суд

РЕШИЛ:

Требования Общества с ограниченной ответственностью «Виталайн» удовлетворить в полном объеме.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Лекс» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Виталайн» обеспечительный платеж в сумме 29 736 (Двадцать девять тысяч семьсот тридцать шесть) руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1 903 (Одна тысяча девятьсот три) руб. 10 коп. за период с 14.07.11г. по 30.04.12г., а также с 01.05.12г. по день фактической уплаты Обществом с ограниченной ответственностью «Лекс» суммы 29 736 руб. исходя из ставки ЦБ РФ 8% годовых, излишне уплаченный аванс за период с 29.12.2011г. по 31.12.11г. в размере 2 877 (Две тысячи восемьсот семьдесят семь) руб. 68 коп., проценты за пользование чужими денежными средствами с 29.12.11г. по 30.04.12г. в сумме 78 (семьдесят восемь) руб. 66 коп., а также с 01.05.12г. по день фактической уплаты ответчиком суммы 2 877 руб. 68 коп. исходя из ставки ЦБ РФ 8% годовых, а всего: 34 595 (Тридцать четыре тысячи пятьсот девяносто пять) руб. 44 коп.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Лекс» в доход федерального бюджета Российской Федерации госпошлину по иску в размере 2000 (Две тысячи) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано лицами, участвующими в деле, в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

С.В. Романенкова