



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7188/09

Москва

29 сентября 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента имущества города Москвы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2008 по делу № А40-37281/08-6-309, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.03.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Департамента имущества города Москвы (Восточное территориальное агентство) (ответчика) – Григорьева В.В., Красильников Д.И.;

от общества с ограниченной ответственностью «КМП «Фирма ЭРА» (истца) – Пашенко В.Н.;

от Департамента финансов города Москвы (третьего лица) – Королева И.Н., Сериков Т.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Хачикяна А.М. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «КМП «Фирма ЭРА» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту имущества города Москвы (далее – департамент) о взыскании 224 622 рублей 45 копеек неосновательного обогащения (переплата по арендной плате за март – декабрь 2005 года, январь – май 2006 года) и 5 054 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2008 исковые требования удовлетворены.

Постановлениями Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 05.03.2009 оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов департамент просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм права, и отказать обществу в удовлетворении исковых требований.

В отзыве на заявление общество просит оставить судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оснований для отмены оспариваемых судебных актов не имеется по следующим основаниям.

Комитет по управлению имуществом Москвы (Москомимущество) в лице директора Восточного территориального агентства (арендодатель), государственное унитарное предприятие «Дирекция единого заказчика муниципального округа «Восточное Измайлово» (балансодержатель) и общество (арендатор) заключили договор аренды от 23.06.1998 № 04-386/98 нежилого помещения общей площадью 365,8 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, б-р Сиреневый, д. 72, стр. 1, кварт. 1683. Срок действия договора с 15.05.1998 по 26.01.2013.

Общество 27.02.2000 обратилось с заявлением в Восточное территориальное агентство Москомимущества о выкупе арендуемого нежилого помещения.

Комиссия по продаже объектов нежилого фонда города Москвы 27.10.2000 приняла решение о продаже в собственность обществу нежилого помещения (протокол № 200), которое 06.02.2004 было изменено в части размера площади выкупаемого нежилого помещения.

Дополнительным соглашением от 23.03.2004 в договор аренды внесены изменения, касающиеся площади нежилого помещения и нумерации комнат.

Городская комиссия по приватизации имущества города Москвы 24.02.2005 отменила ранее принятые решения комиссии от 27.10.2000 и 06.02.2004 о продаже нежилого помещения обществу и приняла решение о возврате последнему перечисленных денежных средств.

Общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Специализированному государственному унитарному предприятию по продаже имущества города Москвы (далее – СГУП), Департаменту

имущества города Москвы о признании недействительным решения Городской комиссии по приватизации имущества города Москвы от 24.02.2005 и об обязанности СГУП заключить договор купли-продажи нежилого помещения.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.07.2007 по делу № А40-34693/06-12-195 Арбитражного суда города Москвы принят судебный акт об обязанности СГУП заключить с обществом договор купли-продажи нежилого помещения.

На основании данного судебного акта между СГУП и обществом 06.11.2007 заключен договор ВАМ (АС) № 21811 купли-продажи указанного нежилого помещения. Право собственности общества зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 25.01.2008.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество полностью оплатило стоимость арендуемого помещения, что подтверждается справкой департамента от 10.03.2004 № 04/4589, согласно которой денежные средства за выкуп спорного помещения поступили в размере 777 170 рублей. Последний платеж осуществлен 20.02.2004.

После внесения истцом выкупной стоимости департамент продолжал начислять истцу арендную плату. В результате истцом излишне уплачено 224 622 рубля 45 копеек арендной платы.

Суды удовлетворили иск по настоящему делу, поскольку сочли взимание арендной платы после внесения выкупной цены помещения неосновательным обогащением арендодателя.

Довод департамента о том, что общество обязано было платить арендную плату до момента перехода к нему права собственности, то есть до даты государственной регистрации этого права (часть 2 статьи 8, статья 223, статья 551 Гражданского кодекса Российской Федерации) не может быть принят во внимание, так как задержка в переходе права

собственности произошла по независящим от общества причинам – собственник имущества в нарушение законодательства о приватизации длительное время необоснованно уклонялся от заключения договора купли-продажи, несмотря на наличие у общества права на выкуп арендованного нежилого помещения и уплату им выкупной цены в феврале 2004 года.

При таких обстоятельствах Президиум считает, что исковые требования обоснованны и правомерно удовлетворены судом.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 1 части 1 статьи 305 и статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2008 по делу № А40-37281/08-6-309, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.03.2009 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Департамента имущества города Москвы оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов