

83

Судья Павлова В.А.
Гр.дело №33-1322/2023 (ап.инстанция)
№2-72/2022 (1 инстанция)



АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

14 февраля 2023 года

г.Москва

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда
в составе:

председательствующего Федерякиной Е.Ю.

и судей Ланина Н.А., Мрыхин О.В.

при помощнике судьи Герасимовой А.А.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Федерякиной Е.Ю.

дело по апелляционным жалобам ответчиков ООО «Олекс», ИП Ореховой О.Г. на решение Измайловского районного суда г.Москвы от 28 марта 2022 года в редакции дополнительного решения Измайловского районного суда г.Москвы от 26 октября 2022 года, которым постановлено: исковые требования финансового управляющего Мурадова Хачатура Суреновича – Гришкина Олега Николаевича к Обществу с ограниченной ответственностью «Олекс», индивидуальному предпринимателю Ореховой Ольге Геннадьевне о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов – удовлетворить.

Взыскать солидарно с Общества с ограниченной ответственностью «Олекс», индивидуального предпринимателя Ореховой Ольги Геннадьевны в пользу Мурадова Хачатура Суреновича сумму неосновательного обогащения в размере 17 100 000 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1 959 370 рублей 90 копеек, расходы по оплате государственной пошлины в размере 60 000 рублей.

В удовлетворении исковых требований финансового управляющего Мурадова Хачатура Суреновича – Гришкина Олега Николаевича к Обществу с ограниченной ответственностью «Олекс», ИП Ореховой Ольге Геннадьевне о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами по день фактической уплаты суммы неосновательного обогащения – отказать.

УСТАНОВИЛА:

Финансовый управляющий Мурадова Х.С. – Гришкин О.Н. обратился в суд с иском к ответчикам ООО «Олекс», ИП Ореховой О.Г. о взыскании солидарно в пользу Мурадова Х.С. неосновательного обогащения в размере 17 100 000 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.08.2017 г. по 03.11.2020 г. в размере 1 959 370,90 рублей с последующим начислением процентов по день фактической уплаты суммы неосновательного обогащения, судебных расходов по оплате госпошлины - 60 000 рублей.

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что решением Арбитражного суда Ставропольского края от 01.12.2016г. (резюмирующая часть объявлена 24.11.2016г.) по делу №А63-3742/2016 Мурадов Х.С. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества. Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 03.08.2020г. финансовым управляющим должника утвержден Гришкин О.Н. Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 30.05.2018г. в рамках дела о банкротстве Мурадова Х.С. признаны недействительными договоры купли-продажи от 25.06.2015г., заключенные между Мурадовым Х.С. и Зуевым К.С., в частности, договор купли-продажи нежилого помещения, кадастровый номер 77:03:0005011:8073, общей площадью 71 кв.м, номера на

поэтажном плане: этаж М1, помещение 21, комнаты 1, 1а, 1б, 2, 3; адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. 9-я Парковая, д.70 корп.1.

В результате последовательно проведенных сделок с указанным объектом недвижимости конечным приобретателем имущества стало ООО «Олекс», в связи с чем финансовый управляющий обратился в Измайловский районный суд г. Москвы с иском об истребовании нежилого помещения из чужого незаконного владения ООО «Олекс» в пользу Мурадова Х.С.

Решением Измайловского районного суда г. Москвы от 04.02.2019г. по делу №2-113/19, вступившим в законную силу, исковые требования финансового управляющего удовлетворены, из чужого незаконного владения ООО «Олекс» истребовано указанное выше нежилое помещение в собственность Мурадова Х.С.

В обоснование правовой позиции истец указывает, что являясь недобросовестным приобретателем ООО «Олекс» предоставило объект недвижимости в аренду ИП Ореховой О.Г. по договору аренды №О-ООГ/0108-2017 от 01.08.2017г. Помещение передано арендатору в целях размещения магазина рыбной продукции (п.3.1 договора). ИП Орехова О.Г. использовала нежилое помещение в коммерческой деятельности в целях извлечения прибыли. Согласно п.2.1. договора, срок аренды начинается 13.09.2017г. и заканчивается 12.09.2020 г. В п.4.1. договора аренды установлен размер арендной платы, исходя из которого за период с 01.08.2017 г. по 12.09.2020г. сумма неосновательного обогащения составила в общем размере 17 100 000 рублей.

Представитель истца - Железнова А.Н. в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала.

Представитель ответчика ООО «Олекс» - Лигидова А.И., ответчик ИП Орехова О.Г. и ее представитель Анищенко И.М. в судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований по доводам изложенным в письменных возражениях.

Третье лицо Погосова Г.З. в судебное заседание не явилась, извещена о дате рассмотрения дела.

Суд постановил вышеуказанное решение в редакции дополнительного решения, об отмене которого, как незаконного и необоснованного, по доводам апелляционных жалоб просят ответчики ООО «Олекс» и ИП Орехова О.Г.

В своей апелляционной жалобе ответчик ООО «Олекс» указывает на то, что не доказан факт недобросовестного поведения Общества при заключении договора аренды; не доказано, что ООО «Олекс» знало или должно было знать об отсутствии правомочий на сдачу имущества в аренду; судом не верно взыскана арендная плата за период после расторжения договора аренды, то есть с сентября 2019 года по сентябрь 2020 года.

Кроме того, ООО «Олекс» ссылается на наличие корпоративного конфликта в Обществе, поскольку имеются основания полагать, что бывший генеральный директор Чермашенцев М.Ю. присвоил денежные средства, поступившие по арендным отношениям. Для установления фактов поступления и выбытия денежных средств Обществом было заявлено ходатайство об истребовании выписок по банковским счетам, открытых на имя ООО «Олекс» и Чермошнцева М.Ю., в удовлетворении которого было неправомерно судом отказано.

Также, ООО «Олекс» полагает, что положения ст.395 ГК РФ не применимы к спорным правоотношениям.

Ответчик ИП Орехова О.Г. в своей апелляционной жалобе просит отменить решение в части взыскания с ИП Ореховой О.Г. денежных средств, поскольку суд не применил положения ст.303 ГК РФ, которая является специальной нормой для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом, и имеет приоритет перед общими правилами о возврате неосновательного обогащения. Орехова О.Г. не знала и не должна была знать о наличии споров относительно объекта недвижимости сданного ей в аренду. Вывод суда о том, что договор аренды не расторгнут сторонами, не соответствует обстоятельствам дела.

Изучив материалы дела, заслушав ответчика Орехову О.Г. и её представителя по доверенности Амарян А.А., представителя ответчика ООО «Олекс» по доверенности Линника С.А., представителя истца финансового управляющего Гришкина О.М. по доверенности Железнову А.Н., обсудив доводы апелляционных жалоб, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Согласно ч.1 ст.195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. №23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно вынесено при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч.4 ст.1, ч.3 ст.11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59-61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Между тем, обжалуемое решение указанным требованиям закона отвечает не в полном объеме.

Судом установлено, что решением Арбитражного суда Ставропольского края от 01.12.2016г. (резолотивная часть объявлена 24.11.2016г.) по делу №А63-3742/2016 Мурадов Х.С. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества.

Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 03.08.2020 г. финансовым управляющим должника утвержден Гришкин О.Н.

Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 30.05.2018 г. в рамках дела №А63-3742/2016 о банкротстве Мурадова Х.С. признаны недействительными договоры купли-продажи от 25.06.2015г., заключенные между Мурадовым Х.С. и Зуевым К.С., в том числе, договор купли-продажи спорного нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0005011:8073, общей площадью 71 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж М1, помещение 21, комнаты 1, 1а, 1б, 2, 3; адрес (местонахождение) объекта: Москва, ул. 9-я Парковая, д.70 корп.1; применены последствия недействительности сделок, с Зуева К.С. в пользу Мурадова Х.С. взыскана действительная стоимость недвижимого имущества на момент его приобретения по договорам купли-продажи от 25.06.2015 г.

Решением Измайловского районного суда г. Москвы от 04.02.2019 г. по гражданскому делу №2-113/19 удовлетворены иски финансового управляющего Гришкина О.Н.: из чужого незаконного владения ООО «Олекс» истребовано указанное выше нежилое помещение в собственность Мурадова Х.С. В ходе разрешения спора судом было установлено, что собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:03:0005011:8073, расположенного по адресу: Москва, ул. 9-я Парковая, д.70 корп.1, – с 31.05.2016 г. являлось ООО «Олекс». Решение Измайловского районного суда г. Москвы от 04.02.2019 г. вступило в законную силу 10.09.2019 г.

Из материалов дела также следует, что 01.08.2017 г. между ООО «Олекс» (арендодатель) и ИП Ореховой О.Г. (арендатор) был заключен договор аренды №О-ООГ/0108-2017, согласно условиям которого ООО «Олекс» предоставило ИП Ореховой О.Г. во временное владение и пользование нежилое помещение с кадастровым номером 77:03:0005011:8073, расположенного по адресу: Москва, ул. 9-я Парковая, д.70 корп.1, – на срок с 13.09.2017г. по 12.09.2020г. (п.2.1 договора аренды), арендная плата составила 450000 рублей в месяц, в период с 13.09.2017г. по 30.09.2017г. арендатор оплачивает 270000 рублей, с 01.09.2020г. по 12.09.2020г. – 180 000 рублей (п.4.1 договора аренды).

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь ст.ст.395, 1102, 1103, 1107 ГК РФ, ст.61 ч.2 и ч.3 ГПК РФ, пришел к выводу об обоснованности заявленных исковых требований о солидарном взыскании с ответчиков неосновательного обогащения и процентов в порядке ст.1107 п.2, ст.395 ГК РФ за период с 01.08.2017 г. по 03.11.2020 г. в размере 1 959 370,90 рублей, поскольку в связи с незаконным использованием ООО «Олекс», ИП Ореховой О.Г. спорной недвижимости Мурадова Х.С. в коммерческих целях ответчики получали доход, размер которого за период с 01.08.2017 г. по 12.09.2020 г. исходя из размера установленной между ответчиками арендной платы по договору аренды от 01 августа 2017 года составил 17 100 000 рублей.

Кроме того, суд в соответствии с ч.1 ст.98 ГПК РФ взыскал солидарно с ООО «Олекс», ИП Ореховой О.Г. в пользу Мурадова Х.С. судебные расходы по оплате госпошлины в размере 60 000 руб., несение которых подтверждено документально.

Одновременно, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемых на взысканную сумму неосновательного обогащения с 04.11.2020 г. по дату фактической выплаты неосновательного обогащения, поскольку данные требования о взыскании процентов заявлены на будущее время, размер которых нельзя установить, поскольку зависит от факторов, которые не наступили. Фактически в данной части исковых требований истец просит защитить его право на будущее время, тогда как ст.11 ГК РФ предусматривает защиту нарушенного или оспоренного права.

Суд апелляционной инстанции, проверяя законность и обоснованность решения в редакции дополнительного решения в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобах ответчиков, в соответствии с ч.1 ст.327.1 ГПК РФ, соглашается с решением суда в редакции дополнительного решения в части взыскания с ООО «Олекс» неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов, поскольку выводы к которым суд пришел в приведенной части основаны на правильной оценке представленных в дело доказательств и нормах гражданского законодательства, регулирующих спорные правоотношения.

Доводы апелляционной жалобы ответчика ООО «Олекс», что не доказан факт недобросовестного поведения Общества при заключении договора аренды, не доказано, что ООО «Олекс» знало или должно было знать об отсутствии правомочий на сдачу имущества в аренду, судебная коллегия находит необоснованными, поскольку противоречит вступившему в законную силу решению Измайловского районного суда г.Москвы от 04 февраля 2019 года по иску финансового управляющего Мурадова Х.С. к ООО «Олекс» об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения (т.1 л.д.27-30).

Суд в рамках гражданского дела об истребовании недвижимого имущества из незаконного владения признал ООО «Олекс» недобросовестным приобретателем, поскольку совершению сделки, в результате которой ООО «Олекс» стал собственником спорного объекта недвижимости, сопутствовали обстоятельства, которые должны были вызвать у ответчика как приобретателя помещения обоснованные сомнения в отношении прав Погосовой Г.С. на его отчуждение и, проявив разумную осмотрительность, ООО «Олекс» имело возможность узнать об обстоятельствах, предшествующих отчуждению имущества Погосовой Г.С., в том числе учитывая недолгий срок владения имуществом, заниженную стоимость.

Кроме того, суд указал, что в пользу доводов об осведомленности ООО «Олекс» о незаконном отчуждении помещения из собственности Мурадова Х.С. свидетельствует тот факт, что как от имени Мурадова Х.С., так и от имени ответчика действовало одно и то же лицо: Чермашенцев М.Ю., исполнявший обязанности генерального директора ООО «Олекс», который также осуществлял представление интересов Мурадова Х.С. при совершении сделок с недвижимостью в 2014-2016 г.г.

88

Согласно ч.2 ст.61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Поскольку обстоятельства недобросовестности установлены на дату приобретения помещения, то ООО «Олекс» был осведомлен об отсутствии у него правомочий на распоряжение имуществом и о неосновательном характере получения прибыли от его использования.

Доводы апелляционной жалобы ООО «Олекс» о неправомерном взыскании неосновательного обогащения с 30 сентября 2019 года по 12 сентября 2020 года, учитывая, что соглашением от 30 сентября 2019 года договор аренды от 01 августа 2017 года, заключенный между ООО «Олекс» и ИП Ореховой О.Г. был расторгнут, и был подписан акт приема-передачи имущества 30 сентября 2019 года от ИП Ореховой О.Г. ООО «Олекс», судебная коллегия находит необоснованными, поскольку не представлены относимые, допустимые доказательства возврата спорного недвижимого имущества от ООО «Олекс» финансовому управляющему Мурадова Х.С. до 12 сентября 2020 года.

Доводы апелляционной жалобы ответчика ООО «Олекс» о том, что имеются основания полагать, что бывший генеральный директор Чермашенцев М.Ю. присвоил денежные средства, поступившие по арендным отношениям, для установления фактов поступления и выбытия денежных средств Обществом было заявлено ходатайство об истребовании выписок по банковским счетам, открытых на имя ООО «Олекс» и Чермашенцева М.Ю., в удовлетворении которого было неправомерно судом отказано, - суд апелляционной инстанции находит несостоятельными, поскольку корпоративный спор внутри Общества не имеет существенного правового значения для правильного разрешения настоящего спора. Из представленных в материалы дела платежных документов усматривается, что арендные платежи перечислялись ИП Ореховой О.Г. на счет ООО «Олекс».

Доводы апелляционной жалобы ответчика ООО «Олекс» о том, что положения п.1 ст.395 ГК РФ не распространяются на спорные правоотношения, судебная коллегия находит необоснованными, поскольку противоречат п.2 ст.1107 ГК РФ, согласно которой на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Между тем, судебная коллегия не может согласиться с выводами суда первой инстанции о солидарном взыскании с ИП Ореховой О.Г. неосновательного обогащения и как следствие процентов за пользование чужими денежными средствами, так как указанные выводы суда первой инстанции не могут быть признаны правильными, как отвечающие требованиям ч. 1 ст. 195 ГПК РФ о законности и обоснованности судебного решения, поскольку указанные выводы, к которым суд пришел при разрешении настоящего гражданского дела, основаны на неправильном определении обстоятельств, имеющих значение для дела, и неправильном применении норм материального права.

В силу п. 1 ст. 1102 ГК РФ 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.

Согласно ст.1103 ГК РФ 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:

- 1) о возврате исполненного по недействительной сделке;
- 2) об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения;
- 3) одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством;
- 4) о возмещении вреда, в том числе причиненного недобросовестным поведением обогатившегося лица.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из приведенных правовых норм следует, что по делам о взыскании неосновательного обогащения на истца возлагается обязанность доказать факт приобретения или сбережения имущества ответчиком, а на ответчика - обязанность доказать наличие законных оснований для приобретения или сбережения такого имущества либо наличие обстоятельств, при которых неосновательное обогащение в силу закона не подлежит возврату.

Согласно п.1 ст.8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Положениями ст.307 ГК РФ установлено, что в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Согласно абз.1 ст.303 ГК РФ при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", следует, что при рассмотрении споров по искам собственника, имущество которого было сдано в аренду неуправомоченным лицом, о взыскании стоимости пользования этим имуществом за период его нахождения в незаконном владении судам необходимо учитывать, что они подлежат разрешению в соответствии с положениями статьи 303 ГК РФ, которые являются специальными для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом, и в силу статьи 1103 ГК РФ имеют приоритет перед

общими правилами о возврате неосновательного обогащения (статья 1102, пункт 2 статьи 1105 ГК РФ). Указанная норма о расчетах при возврате имущества из чужого незаконного владения подлежит применению как в случае истребования имущества в судебном порядке, так и в случае добровольного возврата имущества во внесудебном порядке невладеющему собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь.

В связи с изложенным собственник вещи, которая была сдана в аренду неуправомоченным лицом, при возврате ее из незаконного владения вправе на основании статьи 303 ГК РФ предъявить иск к лицу, которое заключило договор аренды, не обладая правом собственности на эту вещь и не будучи управомоченным законом или собственником сдавать ее в аренду, и получало платежи за пользование ею от арендатора, о взыскании всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь, при условии, что оно при заключении договора аренды действовало недобросовестно, то есть знало или должно было знать об отсутствии правомочий на сдачу вещи в аренду. От добросовестного арендодателя собственник вправе потребовать возврата или возмещения всех доходов, которые тот извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности сдачи имущества в аренду.

Такое же требование может быть предъявлено собственником к арендатору, который, заключая договор аренды, знал об отсутствии у другой стороны правомочий на сдачу вещи в аренду. В случае если и неуправомоченный арендодатель, и арендатор являлись недобросовестными, они отвечают по указанному требованию перед собственником солидарно (пункт 1 статьи 322 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, приведенными в п.1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные и недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Между тем, в материалы дела не представлены доказательства, с бесспорностью свидетельствующие об осведомленности ИП Ореховой И.Г. относительно незаконного владения ООО «Олекс» недвижимостью, переданной ей по договору аренды от 30 сентября 2019 года. Как следует из материалов дела, ИП Орехова И.Г. выполняла обязательства по оплате арендных платежей перед арендодателем ООО «Олекс», с которым непосредственно заключила договор аренды 01 августа 2017 года. В подтверждение реального перечисления арендных платежей по сентябрь 2019 года в дело представлены соответствующие платежные поручения и выписки по счету ИП Ореховой И.Г. (т.1 л.д.100-205, т.3 л.д.185, 188, 191, 195). Наличие задолженности по арендным платежам ООО «Олекс» и Орехова И.Г. отрицают. К участию в деле об истребовании имущества из незаконного владения ООО «Олекс», ИП Орехова И.Г. привлечена не была. В рамках обособленного спора по оспариванию сделок в банкротном деле должника Мурадова Х.С. также участия не принимала.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, сослался на то, что заявление о признании договоров купли-продажи от 25.06.2015 недействительными подано финансовым управляющим Мурадова Х.С. в Арбитражный суд Ставропольского края 12.07.2017, и принято к производству 19.07.2017, о чем, по мнению суда первой инстанции ИП Ореховой И.Г. было достоверно известно, так как ООО «Олекс» было привлечено к участию в деле в качестве третьего лица. При этом, договор аренды заключен 01.08.2017 года, то есть после обращения финансового управляющего должника в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о признании договоров купли-продажи от 25.06.2015 недействительными и принятии его судом к производству. На основании изложенного, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что о

неосновательности обогащения ИП Ореховой О.Г. стало известно 19.07.2017 года, и во всяком случае не позднее 01.08.2017 года, то есть в дату заключения договора аренды.

Между тем, привлечение ООО «Олекс» в качестве третьего лица к участию в споре о признании сделок недействительными в рамках дела о банкротстве Мурадова Х.С. само по себе не свидетельствует с безусловностью о том, что ИП Орехова О.Г. также была осведомлена о наличии указанного спора.

Поскольку ответчик ИП Орехова О.Г. стороной оспоренных сделок по приобретению в собственность спорного недвижимого имущества не являлась, к участию в деле о признании сделок недействительными, а также к участию в деле об истребовании недвижимости из незаконного владения привлечена не была, то она не может быть признана лицом, действовавшим при заключении договора аренды недобросовестно, то есть знавшим либо обязанным знать об отсутствии у арендодателя правомочий на передачу спорного объекта в аренду.

Положениями п. 5 ст. 10 ГК РФ установлено, что добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Презумпция добросовестности субъектов гражданских правоотношений также предполагает, что бремя доказывания обратного лежит на той стороне, которая заявляет о недобросовестности этих действий.

Согласно п. 1.2 договора аренды, ООО «Олекс» гарантирует, что на момент заключения договора аренды объект недвижимости не находится в споре, под арестом, в отношении объекта недвижимости отсутствуют известные Обществу правоприязания третьих лиц и обстоятельства, препятствующие или делающие невозможным сдачу объекта недвижимости в аренду.

Наличие зарегистрированного права собственности ООО «Олекс» в отношении объекта недвижимости ИП Ореховой О.Г. перед заключением договора аренды было проверено, договор аренды также был зарегистрирован в установленном законом порядке.

Доводы представителя истца об аффилированности ООО «Олекс» и ИП Ореховой О.Г. не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

Представленные по настоящему делу доказательства не дают достаточных оснований для вывода об осведомленности ИП Ореховой О.Г. о наличии спора относительно спорной недвижимости, предоставленного ей по договору аренды во временное пользование.

Доказательства того, что ответчик ИП Орехова И.Г. неосновательно обогатилась за счет осознанного незаконного владения имуществом Мурадова Х.С. на сумму 17 100 000 руб., в деле отсутствуют.

Суждение суда о том, что договор аренды не был расторгнут, ИП Орехова О.Г. после состоявшегося судебного решения об истребовании имущества из незаконного владения у ООО «Олекс» продолжала использовать нежилое помещение в своей коммерческой деятельности с целью извлечения прибыли, являются ошибочными.

Согласно п.2 и п.3 ст.453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Так, из материалов дела усматривается, что 30 сентября 2019 года, то есть через 20 дней после вступления в законную силу решения Измайловского районного суда г.Москвы от 04 февраля 2019 года об истребовании имущества из незаконного владения (в соответствии с апелляционным определением судебной коллегии по гражданским

91
делам Московского городского суда от 10 сентября 2019 года, т.1 л.д.63-67), ООО «Олекс» и ИП Орехова И.Г. оформили соглашение о расторжении договора аренды и в этот же день подписали акт возврата спорной недвижимости от ИП Ореховой И.Г. ООО «Олекс» (т.1 л.д.95-97).

При этом, в материалах дела отсутствуют какие-либо доказательства того, что после заключения соглашения о расторжении договора аренды и подписания акта возврата недвижимого имущества ООО «Олекс» ответчик ИП Орехова О.Г. продолжала фактически использовать объект недвижимости в своей коммерческой деятельности, извлекая из этого прибыль.

Судебной коллегией при рассмотрении настоящего дела также было установлено, что согласно материалов регистрационного дела решением Измайловского районного суда г.Москвы от 16 марта 2021 года спорное нежилое помещение было изъято для государственных нужд города Москвы у собственника Мурадова Х.С. и присуждена соответствующая денежная компенсация (т.3 л.д.104-110).

Поскольку исковые требования о взыскании неосновательного обогащения с ИП Ореховой И.Г. не подлежат удовлетворению, постольку правовые основания для взыскания с ответчика ИП Ореховой И.Г. в пользу Мурадова Х.С. процентов в порядке ст.1107 ГК РФ не имеются, как и отсутствуют правовые основания для взыскания с ИП Ореховой И.Г. судебных расходов по оплате госпошлины в соответствии с ч.1 ст.98 ГПК РФ.

При таких обстоятельствах, отменяя решение суда в редакции дополнительного решения в части солидарного взыскания с ИП Ореховой О.Г. неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, расходов по оплате госпошлины, как незаконного и необоснованного, судебная коллегия принимает в данной части новое решение об отказе в удовлетворении данных исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.327.1 ч.1, 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Измайловского районного суда г.Москвы от 28 марта 2022 года в редакции дополнительного решения Измайловского районного суда г.Москвы от 26 октября 2022 года отменить в части солидарного взыскания с ИП Ореховой О.Г. неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, расходов по оплате госпошлины.

В удовлетворении исковых требований финансового управляющего Мурадова Хачатура Суреновича – Гришкина Олега Николаевича к ИП Ореховой О.Г. о взыскании неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, расходов по оплате госпошлины – отказать.

В остальной части решение Измайловского районного суда г.Москвы от 28 марта 2022 года в редакции дополнительного решения Измайловского районного суда г.Москвы от 26 октября 2022 года – оставить без изменения, апелляционную жалобу ООО «Олекс» – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

