



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
25 августа 2014 года

Дело №А41-21629/13

Резолютивная часть объявлена 18 августа 2014 года
Полный текст решения изготовлен 25 августа 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Барановой О.И., при ведении протокола судебного заседания помощником Торубаровой Е.Г. рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ФГКУ "ЦТУИО МО РФ" (ИНН 7715033007, ОГРН 1037715046467) к ООО "УК МИРЧАНЕ" (ИНН 5001079644, ОГРН 1105001004272), третьи лица: Министерство обороны Российской Федерации, Черных Владимир Александрович, Барабаш Андрей Анатольевич о понуждении ответчика освободить нежилое помещение № 3, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д. 3; взыскании с ответчика суммы неосновательного обогащения в размере 3 549 334 руб. 40 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 378 378 руб. 46 коп. по встречному исковому заявлению ООО «УК Мирчане» к ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ, Министерству обороны Российской Федерации третьи лица: Черных Владимир Александрович, Барабаш Андрей Анатольевич об обязании ФГКУ «ЦТУИО» РФ заключить с ООО «УК Мирчане» договор аренды нежилого помещения № 3, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д.3 при участии в судебном заседании:
от истца – Карпова Ю.С., представитель по дов. от 09.01.2013 г.
от ООО "УК МИРЧАНЕ" – Ильина Ю.С., паспорт, представитель по дов. от 09.01.2014 г.
от Министерства обороны Российской Федерации – не явился
Барабаш А.А. – не явился
Черных В.А. – лично, паспорт

УСТАНОВИЛ:

Федеральное государственное казённое учреждение «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства Обороны Российской Федерации (далее – ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ, истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «УК МИРЧАНЕ» (далее – ООО «УК МИРЧАНЕ», ответчик) с исковым заявлением об обязании ответчика освободить нежилое помещение № 3, расположенное по адресу:

Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д. 3; взыскании с ответчика суммы неосновательного обогащения в размере 3 549 334 руб. 40 коп., взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 378 378 руб. 46 коп.

Определением от 23 мая 2013 года по делу № А41-21629/13 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Министерство обороны Российской Федерации.

Определением от 21 августа 2013 года по делу № А41-21629/13 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, на стороне ответчика, привлечены Черных Владимир Александрович и Барабаш Андрей Анатольевич.

Определением от 16 октября 2013 года к производству арбитражного суда для совместного рассмотрения с первоначальным иском принято встречное исковое заявление ООО «УК Мирчане» к ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ об обязании ответчика по встречному иску заключить договор аренды спорного нежилого помещения, взыскании суммы неосновательного обогащения в размере 5 040 223 руб. 18 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 147 247 руб. 07 коп., расходов по госпошлине. В качестве третьих лиц без самостоятельных требований к участию в деле по встречному иску привлечены Министерство обороны Российской Федерации, Черных Владимир Александрович и Барабаш Андрей Анатольевич.

Определением от 25 ноября 2014 года к участию в деле в качестве соответчика по встречному исковому заявлению привлечено Министерство обороны Российской Федерации.

Отводов не заявлено.

Представители Министерства обороны Российской Федерации и Барабаш А.А. в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

В соответствии со ст. ст. 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проводится в отсутствие надлежаще извещенных лиц, участвующих в деле.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебном заседании, открытом 14 августа 2014 года, был объявлен перерыв до 18 августа 2014 года до 10 час. 00 мин.

После окончания перерыва судебное заседание продолжено. Представитель ООО «УК Мирчане» ходатайствовал об уточнении исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Представитель ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ не возражал. Уточнения приняты судом.

Представитель ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ поддержал первоначально заявленные исковые требования по основаниям, изложенным в иске, уточнениях к иску.

В обоснование заявленных исковых требований ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ указало следующее.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации от 20 октября 2011 г. 50-ABN 400024 на основании акта приема-передачи здания (сооружения) от 01.04.2011 г. № 1102, приказа министра обороны Российской Федерации от 17.12.2010 г. № 1871 зарегистрировано право оперативного управления ФГУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны РФ на нежилое помещение, общей площадью 242 кв.м, этаж 1, адрес: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3, пом.3.

В ходе проверки порядка использования объектов недвижимости, расположенных на первом этаже монолитно-кирпичного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3, комиссией ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений»

Министерства обороны Российской Федерации, установлено, что вся площадь помещения № 3 (общая площадь 242 кв. м) используется управляющей компанией микрорайона Салтыковка обществом с ограниченной ответственностью «УК МИРЧАНЕ» (юридический адрес: 143930, Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3, ОГРН 1105001004272, ИНН 5001079644, КПП 500101001), которое занимается техническим обслуживанием установленного в помещении оборудования.

Истец указал, что при проведении проверки нахождения ООО «УК МИРЧАНЕ» в помещении №3 по адресу Московская обл, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3 (общая площадь 242 кв.м) членам комиссии не было представлено законного документального обоснования. Таким образом, истцом установлено бездоговорное пользование нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3, пом. 3, общей площадью 242 кв.м.

Истец указал, что согласно сведениям единого государственного реестра юридических лиц с 5 октября 2010 г. ООО «УК МИРЧАНЕ» зарегистрировано в качестве юридического лица, местонахождение которого Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д. 3.

12 ноября 2012 г. генеральным директором ООО «УК МИРЧАНЕ» было получено на руки уведомление от 7 ноября 2012 г. исх. № 141/1/5/11748 о необходимости освобождения незаконно занимаемого объекта федерального недвижимого имущества - нежилое помещение № 3, инв. № 46:204:002:000023280:0001 (200003), площадью 242, 0 кв.м, расположенного на первом этаже здания по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3 в течение 10 дней с момента получения уведомления.

Истец указал что письмом от 19 ноября 2012 г. исх. № 131 ООО «УК МИРЧАНЕ» обратилось с просьбой о заключении договора аренды вышеуказанного помещения. Письмом от 19 ноября 2012 г. исх. № 141/1/7/12391 ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России уведомило ООО «УК МИРЧАНЕ» о необходимости погашения суммы задолженности за бездоговорное пользование нежилым помещением. Письмом от 25 декабря 2012 г. исх. № 150 ООО «УК МИРЧАНЕ» повторно обратились с просьбой заключить договор аренды, что и будет являться основанием для перечисления арендной платы. Однако, как указывает истец, ФГКУ «Центральное ТУИО» не уполномочено заключать договора аренды без проведения аукциона, без задания собственника имущества. Такой договор будет являться ничтожным. До настоящего момента вышеуказанное нежилое помещение по акту приема-передачи представителям ФГКУ «Центральное ТУИО» Минобороны России не передавалось, сумма задолженности за пользование нежилым помещением на счет не поступала. Освободить незаконно занимаемое помещение ответчик отказался.

В ходе рассмотрения дела истец уточнял искимые требования. В том числе истцом была уточнена площадь незаконно занимаемого спорного помещения – 230, 60 кв.м. в связи с тем, что 11,4 кв.м. площади по адресу Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д. 3 занимает ЗАО «НэтЛайн». Также истцом уточнялась сумма неосновательного обогащения и процентов по ст. 395 ГК РФ.

В связи с изложенным и на основании ч. 1 ст. 296 ГК РФ, ст. ст. 301-305, 395, п. 1 ст. 1102, ст. 1107 ГК РФ, ст. ст. 12, 23 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», с учетом уточнений искимых требований, истец просит суд: обязать ответчика освободить нежилое помещение № 3, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д. 3, общей площадью 230, 60 кв.м.; взыскать с ответчика сумму задолженности за пользование нежилым помещением в размере 4 756 126 рубля 50 копеек и проценты за пользование чужими денежными средствами за период с октября 2010 г. по июнь 2014 г. по ставке рефинансирования Банка России 8,25 %, сумма которых составляет 742 254 рублей 03 копеек.

Представитель ООО «УК Мирчане» возражал против удовлетворения исковых требований по основаниям, изложенным в отзыве (том 1, л.д. 135-141) и дополнительных пояснениях, приобщенных в ходе рассмотрения дела. Ответчик не согласен с заявленными требованиями в полном объеме. В обоснование возражений ответчик сослался на то, что нежилое помещение № 3, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д. 3, изначально проектировалось исключительно для целей обслуживания многоквартирных домов, имеет свое целевое назначение. С января 2008 года по май 2011 года в данном нежилом помещении размещалось Домоуправление № 2 Люберецкой КЭЧ района, а впоследствии стало осуществлять свою деятельность ООО «УК Мирчане» на основании заключенных договоров управления многоквартирными домами № 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14. Руководство ответчика неоднократно обращалось к руководству истца с просьбой о заключении договора аренды спорного помещения, не отказываясь при этом производить оплату за пользование помещением. Ответчик указывает, что до настоящего времени управление домами № 3, 4, 5, 6, 13, 14, 7, 9 осуществляется ООО «УК Мирчане» в связи с невыполнением истцом обязанностей собственника по содержанию имущества. Ответчик считает, что вследствие бездействия истца им понесены расходы, в связи с чем обратился к истцу со встречным исковым заявлением.

В обоснование встречного иска ООО «УК Мирчане» указало, что ФГУ «Центральное ТУИО» Минобороны России не организовало управление многоквартирными домами в соответствии с порядком, предусмотренным ЖК РФ. Вместе с тем, на основании решений общих собраний собственников многоквартирных домов №№ 3, 4, 5, 6, 13, 14 между ООО «УК Мирчане» и ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ заключены договоры управления многоквартирными домами для достижения целей их надлежащего содержания, повлекших возникновение у ООО «УК Мирчане» ряд обязательств со специализированными организациями на выполнение работ, и обязательств по оплате таких работ.

В ходе рассмотрения дела ООО «УК Мирчане» неоднократно уточняло встречные исковые требования в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. С учетом принятых судом уточнений во встречных исковых требованиях истец по встречному иску просит суд: Признать право владения и пользования нежилым помещением № 3, расположенным по адресу: Московская область, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д.3, оснащенным диспетчерской и инженерными коммуникациями за ООО «Мирчане». Признать право ООО «УК Мирчане» на заключение договора аренды нежилого помещения № 3, как с лицом, обладающим правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения размещенного внутри помещения без проведения конкурса. Обязать ФГКУ «ЦТУИО» РФ и Министерство обороны РФ в лице Департамента имущественных отношений МО РФ заключить договор аренды нежилого помещения № 3, расположенного по адресу: Московская область, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д.3, с ООО «УК Мирчане» согласно типовой формы договора аренды нежилого помещения, утвержденного Министерством обороны РФ. Взыскать с ФГКУ «ЦТУИО» РФ сумму неосновательного обогащения в размере 5 277 262 руб. 97 коп. посредством зачета первоначального иска. Непокрытую зачетом часть суммы иска взыскать в полном объеме. Взыскать с ФГКУ «ЦТУИО» РФ пени в размере 231 217 руб. 04 коп. Взыскать с ФГКУ «ЦТУИО» РФ госпошлину в размере 50 542 руб. 24 коп.

Представитель ФГКУ «ЦТУИО» РФ против удовлетворения встречных исковых требований возражал. На встречное исковое заявление ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ в материалы дела представлен отзыв(том 3, л.д. 49-51), из которого следует несогласие с заявленными требованиями, ответчик по встречному иску считает его необоснованным и не подлежащим удовлетворению. ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ указывает, что не обладает спорным имуществом на праве собственности и не уполномочено собственником

им распоряжаться, в силу чего правовых оснований для понуждения к заключению договора аренды не имеется. Оснований для взыскания с ФГКУ «Центральное ТУИО» МО задолженности за оказание услуг по управлению многоквартирными домами также не имеется, поскольку иск должен быть предъявлен к собственнику обслуживаемых помещений.

На встречное исковое заявление Министерством обороны Российской Федерации в материалы дела представлен отзыв (том 3, л.д. 73-78), из которого следует несогласие с заявленными встречными требованиями. В обоснование возражений Министерство обороны Российской Федерации указало, что договор аренды спорного имущества может быть заключен только с согласия собственника – Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации. Поскольку такого договора аренды заключено не было, ООО «УК Мирчане» использует помещение под осуществление функций управляющей компании без надлежаще оформленных документов, в связи с чем подлежит выселению. При этом правовые основания для obligations заключить договор аренды на спорное помещение в судебном порядке отсутствуют в силу ст. 445 ГК РФ, учитывая отсутствие оферты со стороны ООО «УК Мирчане» в адрес собственника помещения. Требования о взыскании неосновательного обогащения ответчик считает не подтвержденными представленными в материалы дела документами.

Третьим лицом, не заявляющим самостоятельные требования относительно предмета спора, Черных В.А. в материалы дела представлены пояснения относительно заявленных требований (том 2, л.д. 56-61), из которых следует несогласие с заявленными требованиями об обязанности освободить помещение. Третье лицо указывает, что спорным помещением является помещение, специально оборудованное линиями связи, сигнализацией, телефонным узлом, паспортным столом. Жилой комплекс имеет свою специфику, поскольку является местом проживания военнослужащих и военных пенсионеров и в жилом комплексе выстроена система коллективной безопасности, взаимосвязанная с помещением управляющей компании, осуществляющей круглосуточное дежурство. Относительно взыскиваемой ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ суммы неосновательного обогащения третье лицо считает, что она должна быть уменьшена на сумму расходов, понесенных ООО «УК Мирчане» в результате ненадлежащего исполнения ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ своих обязанностей по содержанию имущества.

От третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, Барабаш А..А. письменной позиции в материалы дела не представлено.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев требования по первоначальному и встречному искам, исследовав представленные доказательства по делу, суд считает первоначальные исковые требования подлежащими удовлетворению частично, встречные исковые требования подлежащими удовлетворению частично в силу следующего.

В соответствии с подпунктом 71 п. 7 Положения о Министерстве обороны Российской Федерации, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 16.08.2004 года № 1082, Министерство обороны Российской Федерации осуществляет в пределах своей компетенции правомочия собственника имущества, закрепленного за Вооруженными силами.

Министерство обороны Российской Федерации является управомоченным Российской Федерации лицом в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 № 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом», пунктом 1 которого предусмотрено, что Министерство обороны Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим

функции по управлению федеральным имуществом, находящимся у Вооруженных Сил Российской Федерации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

В соответствии с приказом Министра обороны Российской Федерации от 17 декабря 2010 года № 1871 «О реорганизации федеральных государственных учреждений Министерства обороны Российской Федерации» ФГКЭУ «Люберецкая КЭЧ района» Минобороны России реорганизована путем присоединения к федеральному государственному учреждению «Центральному территориальному управлению имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, о чем в ЕГРЮЛ внесена соответствующая запись (том 2, л.д. 90).

Согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации 29 марта 2012 г. № 422-р «О создании федеральных государственных казенных учреждений» было создано федеральное государственное казенное учреждение «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации путем изменения типа существующего федерального государственного учреждения «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, сохранив его основные цели деятельности.

Таким образом, согласно уставу ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ, утвержденному Министром обороны Российской Федерации 25.05.2012, истец реорганизован путем присоединения к нему в том числе ФГКЭУ «Люберецкая квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации.

Иск заявлен в отношении спорного имущества - нежилое помещение № 3, расположенное по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д. 3, общей площадью 230, 60 кв.м.

В соответствии с распоряжением территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Московской области от 26 мая 2008 года № 410 жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д. 3, является федеральной собственностью и закреплен на праве оперативного управления за ФГКЭУ «Люберецкой КЭЧ района» Минобороны России на основании распоряжения ТУ ФАУГИ по Московской области от 26 мая 2008 года № 410 «О праве оперативного управления объектов федерального недвижимого имущества за Люберецкой КЭЧ» Минобороны России» (том 1, л.д. 14-15).

В соответствии со ст. 58 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации от 20 октября 2011 г. 50-АВН 400024 (том 1, л.д. 20), на основании акта приема-передачи здания (сооружения) от 01.04.2011 г. № 1102, приказа министра обороны Российской Федерации от 17.12.2010 г. № 1871 (том 2, л.д. 90-97) зарегистрировано право оперативного управления ФГУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны РФ на нежилое помещение, общей площадью 242 кв.м, этаж 1, адрес: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3, пом.3, о чем в материалы дела представлены Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, из представленных в материалы дела документов следует, что ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ обладает спорным имуществом, являющимся федеральной собственностью, на праве оперативного управления.

Истцом была проведена комиссионная проверка порядка использования закрепленного за ним имущества, в том числе объектов недвижимости, расположенных на первом этаже монолитно-кирпичного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3

При проведении проверки документального обоснования нахождения ООО «УК Мирчане» в помещении № 3 (общая площадь 242 кв. м.) членам комиссии представлено не было».

В связи с чем ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ обратилось в суд со ссылкой на ст. 301-305 ГК РФ.

В соответствии со ст. 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

При этом, предъявляя виндикационное требование, истец должен доказать свое право на спорное имущество, а также то обстоятельство, что ответчик владеет спорным имуществом, не имея на это законных оснований.

Права ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ на спорное имущество подтверждены материалами дела и не оспариваются.

Вместе с тем, то обстоятельство, что ответчик владеет спорным имуществом, не имея на это законных оснований, не нашло своего подтверждения в ходе рассмотрения дела в силу следующего.

В обоснование своего права на использование спорного нежилого помещения ответчик представил суду Договоры управления многоквартирными домами №№ 1/кэч, 2/кэч, 3/кэч, 4/кэч 5/кэч, 6/кэч от 01.12.2010г. (том 4, л.д. 11-55).

В ходе исследования представленных договоров судом установлено, что на основании ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации на условиях решений общих собраний собственников жилых домов № 3, 4, 5, 6, 13, 14 проведенных в форме заочного голосования между ООО «УК Мирчане», с одной стороны, и ФГУ «Люберецкая квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации, действующего на основании Устава и Распоряжения Федерального агентства по управлению Федеральным имуществом № 410 от 26.05.2008 года о закреплении на праве оперативного управления жилых домов №№ 3, 4, 5, 6, 13, 14 по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. Салтыковка, Мирской проезд, с другой стороны, заключили Договоры управления многоквартирными домами №№ 1/кэч, 2/кэч, 3/кэч, 4/кэч 5/кэч, 6/кэч от 01.12.2010г. (том 4, л.д. 11-55).

Договоры предусматривают взаимные обязанности сторон для достижения целей управления многоквартирными домами, в том числе цели предоставления коммунальных услуг.

Пунктом 5 указанных Договоров управления многоквартирными домами предусмотрены права и обязанности сторон. При этом обязанности ООО «УК Мирчане» включают п. 5.1.1 – 5.1.29, в том числе: обеспечение коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем нормативам потребления; организация круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирных домов, устранение аварий, выполнение заявок, организация работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению причин в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону; содержание в надлежащем состоянии междомовой территории; содержание и обслуживание помещений, предназначенных для размещения консьержей.

Сведений о расторжении указанных договоров в материалах дела не имеется. Представленные Договоры управления многоквартирными домами до настоящего времени не расторгнуты и в силу пункта 12.3 этого договора являются действующими. ООО «УК Мирчане» продолжает исполнять функции управляющей организации.

Права и обязанности ФГУ «Люберецкая квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации по указанным договорам в силу закона перешли к ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ.

Однако ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ полагает, что факт заключения договоров управления многоквартирными домами не свидетельствует о правомерности нахождения ООО «УК Мирчане» на спорном объекте недвижимости.

Суд не может согласиться с позицией ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ, поскольку истец не учитывает целевое назначение спорного помещения и совокупность всех обстоятельств по делу.

Судом установлено и ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ не оспаривается, что в 2007 году был сдан в эксплуатацию многоквартирный дом по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3, пом. 3. В соответствии с генеральным планом застройки Мирского проезда и строительной документацией в 2007 году помещение № 3, общей площадью 242 м оборудовано под ДЕЗ, имеет кабинеты, диспетчерскую, узел связи, что подтверждается рабочей документацией ТОМ 10 «Диспетчеризация» жилого дома № 3, копией плана первого этажа, копией плана помещения № 139-диспетчерская, копией страницы с описанием оборудования предназначенного для диспетчерской, планом первого этажа, экспликацией (стр. 52-53 технического паспорта здания), согласно паспорту многоквартирного дома, технической справкой по инженерной инфраструктуре микрорайона Салтыковка, выданной ООО НПЦ «БРИЗ-XXI», разъяснениями генерального директора ЗАО «НэтЛайн» исх. № 983 от 12.07.2013 года. Данные документы свидетельствуют о том, что нежилое помещение № 3 изначально проектировалось исключительно для целей обслуживания многоквартирных домов, имеет целевое назначение.

С января 2008 года в данном нежилом помещении размещалось Домоуправление № 2 Люберецкой КЭЧ района, после чего осуществлять свою деятельность в помещении стало ООО «УК Мирчане».

Факт размещения диспетчерской в спорном помещении в том числе подтверждается распоряжением начальника Люберецкой КЭЧ района от 10 января 2008 года о том, что в связи с принятием на баланс и вводом в эксплуатацию 4-х многоквартирных домов №№ 5, 6, 13, 14 по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. Салтыковка, ул. Мирской проезд, с целью повышения уровня качества обслуживания населения микрорайона, начальнику Домоуправления № 2 поручено на базе существующей диспетчерской в доме № 3 организовать круглосуточную аварийную службу, все соответствующие службы разместить в нежилом помещении № 3, предназначенном для дирекции ДЭЗа, для удобства регистрации новоселов по месту жительства организовать службу паспортного стола, оборудовать одно из помещений по всем требованиям МВД России, обеспечить открытие лицевых счетов для новоселов и прием платы за коммунальные услуги (том 1, л.д. 146).

Диспетчеризация спорного помещения также подтверждается совокупностью представленных доказательств, в том числе представленными в материалы дела справками о выполнении технических условий на телефонизацию жилого квартала (том 1, л.д. 148), Актом передачи в эксплуатацию внешних сетей систем связи и сигнализации жилых домов (том 1, л.д. 149), Справкой № 12/12-09 о выполнении технических условий на телефонизацию (том 1, л.д. 150), Справкой № 69/06 от 08.11.2006 о принятии системы диспетчеризации инженерного оборудования (том 1, л.д. 151), Справкой № 76/09 от 02.12.2009 и № 1919 от 07.12.2009 о выполнении технических условий на диспетчеризацию (том 1, л.д. 152, 153, 154).

При передаче Домоуправлением № 2 ООО «УК Мирчане» технической документации на многоквартирные дома была передана диспетчерская и установленное в ней оборудование, как один из основных объектов жизнеобеспечения микрорайона.

Согласно представленному в материалы дела Акту проверки порядка использования федерального имущества, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Салтыковка, Мирской проезд, дом 3, помещение № 2, № 3 и № 4 от 12 ноября 2012 года, утвержденного начальником ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ (том 1, л.д. 33-36) Комиссией было установлено следующее: «При проведении строительных работ по

возведению жилого микрорайона Салтыковка в помещении № 3 (общая площадь 242 кв. м.) был запроектирован и осуществлен ввод кабелей коммутационных сетей обеспечивающих телефонию, доступ в интернет, а также охранно-пожарную сигнализацию жилых домов микрорайона (включая строящиеся объекты). Вся площадь помещения используется управляющей компанией микрорайона Салтыковка ООО «УК Мирчане», которое занимается техническим обслуживанием установленного в помещении оборудования. Также в помещении № 3 (общая площадь 242 кв.м.) ООО «УК МИРЧАНЕ» согласован с муниципальным отделом полиции МВД России и оборудован паспортный стол, ведущий учет граждан, проживающих в микрорайоне (помещение № 7, общей площадью 20, 5 кв.м.). При проведении проверки документального обоснования нахождения ООО «УК Мирчане» в помещении № 3 (общая площадь 242 кв. м.) членам комиссии представлено не было».

В материалы дела также представлено Гарантийное письмо № 1315 от 27.09.2010, в котором ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» Минобороны России, как уполномоченное лицо собственника федерального имущества на праве оперативного управления, гарантировало предоставление юридического адреса ООО «УК Мирчане» на нежилое помещение, находящееся на первом этаже жилого дома № 3 по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. Салтыковка, ул. Мирской проезд (том 1, л.д. 124).

Однако в связи с реорганизацией ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» Минобороны России договор аренды на спорное помещение с ООО «УК Мирчане» не был заключен.

Из полученного в ходе рассмотрения настоящего дела Представления об устранении нарушений закона, внесенного 231 военной прокуратурой гарнизона в адрес ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ следует, что должностными лицами ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ допускаются нарушения требований Градостроительного законодательства (том 2, л.д. 63-64).

231 военная прокуратура гарнизона указала, что на балансе ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ состоят нежилые помещения в жилом многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкрн. Салтыковка, Мирской проезд, д.3, в том числе и нежилое помещение № 3 площадью 242 кв.м., являющееся техническим помещением, к которому подключены инженерные коммуникации микрорайона «Салтыковка». Вместе с тем, в нарушение требований ст. ст. 9, 24 и 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 9 Гражданского кодекса Российской Федерации нежилое помещение № 3 по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3, передано в аренду ИП Зейналов Х.С. под организацию розничной торговли, чем не только фактически изменено его целевое назначение, но и созданы реальные предпосылки к невозможности надлежащей эксплуатации многоквартирного дома по вышеуказанному адресу.

231 военной прокуратурой гарнизона было предложено ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ организовать использование нежилых и технических помещений жилого дома по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д.3, в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства.

Начальником ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ – А.В. Метелица в адрес 231 военной прокуратурой гарнизона направлено письмо от 17.10.2013 (том 3, л.д. 93), из которого следует, что ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ признает нарушение действующего законодательства при передаче нежилого помещения № 3 площадью 242 кв.м. по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской пр-д, д. 3 индивидуальному предпринимателю Зейналову Х.С. В письме указано, что часть нежилого помещения № 3, а именно комнаты 2, 3, 5 являются помещениями диспетчерской, которая обеспечивает телефонизацией жилой квартал, аукцион проведен с нарушением требований ст. ст. 9, 24 и 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 9 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также п.п. 8 п.1 ст. 17 ФЗ от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». В адрес ИП Зейналова Х.С. направлено уведомление о расторжении договора аренды от 10.07.2013 № 141/3/АИ-293.

Учитывая совокупность изложенных выше обстоятельств, суд считает, что ООО «УК Мирчане» занимает спорные нежилые помещения обосновано.

Таким образом, юридический состав, необходимый для применения ст. 301 ГК РФ, отсутствует. Следовательно, требование ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ об обязании ответчика освободить спорное помещение удовлетворению не подлежит.

Кроме того, освобождение ООО «УК Мирчане» спорного помещения, прекращение ее деятельности и использование помещения не по целевому назначению может повлиять на права и законные интересы граждан, создать угрозу остановки жизнеобеспечения многоквартирных домов, а также создать угрозу порчи имущества, находящегося в спорном помещении и являющимся его неотъемлемой частью.

Поскольку ООО «УК Мирчане» фактически использовало и продолжает использовать спорное помещение, у него возникает обязанность оплаты за пользование в силу ст. 1102 ГК РФ.

ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ просит суд взыскать с ответчика сумму задолженности за пользование нежилым помещением в размере 4 756 126 рубля 50 копеек и проценты за пользование чужими денежными средствами за период с октября 2010 г. по июнь 2014 г. по ставке рефинансирования Банка России 8,25 %, сумма которых составляет 742 254 рублей 03 копеек.

При этом истец исходит из того, что ответчик занимает спорное помещение с 05 октября 2010 года (с даты государственной регистрации ООО «УК Мирчане» по юридическому адресу).

Вместе с тем, в период с 05 октября 2010 года по 01 сентября 2011 года спорное помещение также занимало ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» Минобороны России до его реорганизации (свидетельство от 01 сентября 2011 года № 012025260). В связи с этим суд считает необходимым произвести перерасчет взыскиваемой суммы, с учетом того, что фактически спорное имущество могло быть использовано ООО «УК Мирчане» только с прекращением деятельности ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» Минобороны России – с 01 сентября 2011 года.

При этом расчет суммы задолженности суд считает правомерным производить на основании данных представленного Отчета № АП-1112160/2 об оценке рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды объектом недвижимости (том 1. л.д. 39-40), в соответствии с которым рыночная ставка арендной платы в месяц без учета НДС за фактическое использование спорного имущества составляет, с учетом площади 230,60 кв.м. 105 691,7 рублей.

Согласно произведенному судом перерасчету, за период с 01 сентября 2011 года по 05 июня 2014 года с ООО «УК Мирчане» в пользу ФГКУ «ЦТУИО» Министерства обороны РФ подлежат взысканию 3 536 046, 80 рублей в качестве оплаты за фактическое использование спорного помещения.

Требование ФГКУ «ЦТУИО» Министерства обороны РФ о взыскании процентов по ст. 395 ГК РФ суд считает не подлежащим удовлетворению в силу следующего.

Применение ст. 395 ГК РФ представляет собой применение ответственности за неисполнение денежного обязательства.

Материалами дела, исковым заявлением, представителем истца в судебном заседании, подтверждено, что ООО «УК Мирчане» сообщало истцу о готовности произвести оплату за пользование помещением. Следовательно, ООО «УК Мирчане» не уклонялось от оплаты за пользование помещением, в связи с чем не должно нести ответственность в отсутствие вины (ч. 1 ст. 401 ГК РФ).

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению,

основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Оценив представленные истцом доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу, что исковые требования ФГКУ «ЦТУИО» Министерства обороны РФ в части обязанности ответчика освободить помещение и взыскании процентов за пользование денежными средствами по ст. 395 ГК РФ удовлетворению не подлежат, требование о взыскании задолженности за фактическое пользование помещением подлежит частичному удовлетворению.

Встречные исковые требования ООО «УК Мирчане» о взыскании с ФГКУ «ЦТУИО» Министерства обороны РФ неосновательного обогащения в сумме 5 277 262, 97 рублей подлежат удовлетворению, а требования о взыскании пени в размере 231 217 руб. 04 коп. – оставлению без удовлетворения в связи со следующим.

В оперативном управлении ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны РФ находится, земельный участок и расположенный на нем государственный жилищный фонд, по адресу: Московская область, гор. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, дома №№ 3, 4, 5, 6, 7, 9, 13, 14, что подтверждается выпиской из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ранее, до декабря 2010 года, управление указанным имуществом и расположенными в нем многоквартирными домами осуществлялось Люберецкой КЭЧ района через Домоуправление № 2 (согласно распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом № 410 от 26 мая 2008 года, приказа министра обороны № 1319 от 7 октября 2010 года, а после проведенных организационно-штатных мероприятий (реорганизации Люберецкой КЭЧ района) весь жилищный фонд перешел в оперативное управление ФГУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ (согласно приказа министра обороны № 1871 от 17 декабря 2010 года «О реорганизации федеральных государственных учреждений Министерства обороны Российской Федерации и передаточного акта, утвержденного Министром обороны РФ, при присоединении федеральных государственных учреждений, федеральных государственных квартирно-эксплуатационных учреждений, государственных учреждений Министерства обороны РФ).

Однако ФГУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ управление многоквартирными домами в соответствии с порядком, предусмотренным ЖК РФ, не организовало. Доказательств обратного суду не представлено (ст. 65 АПК РФ).

Вместе с тем, в силу п. 71 параграфа 2 Указа Президента РФ от 16 августа 2004 г. № 1082 «Вопросы Министерства Обороны РФ» Министерство обороны должно было осуществлять в пределах своей компетенции правомочия собственника имущества закрепленного за Вооруженными Силами, а значит должно было организовать, в том числе, очистку дорог от снега в зимний период и выполнять другие обязательства в сфере обеспечения обслуживания этого жилого городка через свои подразделения.

Как уже установлено судом, в декабре 2010 года на основании решений общих собраний собственников многоквартирных домов №№ 3, 4, 5, 6, 13, 14 между ООО «УК Мирчане» и ФГКУ «Люберецкой КЭЧ района» МО РФ заключены договоры управления многоквартирными домами, для достижения следующих целей: обеспечения благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, а также надлежащее

содержание общего имущества в многоквартирных домах. По каждому дому заключен отдельный договор. Таким образом, ООО УК «Мирчане» в соответствии с действующим законодательством, на основании Устава и заключенных договоров управления многоквартирными домами осуществляет работы по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов, расположенных по адресу: гор. Балашиха, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д. 3, д. 4, д. 5, д. 6, д. 7, д. 9, д. 13, д. 14, предоставляет жителям коммунальные услуги с 01 декабря 2010 года.

Материалами дела подтверждается, что в исполнение обязательств по заключенным договорам управления многоквартирными домами управляющая компания заключила договоры со специализированными организациями на выполнение работ по содержанию, благоустройству и текущему ремонту общего имущества собственников помещений и весь период деятельности - с 1 декабря 2010 года по настоящее время оплачивает стоимость выполняемых работ.

Данный вывод подтверждается представленными в материалы дела: договорами управления многоквартирными домами №№ 3, 4, 5, 6, 9, 13, 14, заключенными между ООО «УК Мирчане» и ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» МО РФ; договором аренды нежилого помещения № 141/3/АИ-318 от 10 сентября 2012 года, заключенного между ДИО МО РФ, ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ и ООО «БЛОК-К»; договором на предоставление коммунальных услуг от 01.12.2012 года № 3/2013, заключенным между ООО «УК Мирчане» и ООО «БЛОК-К»; договором теплоснабжения от 01.01.2011 г. № 252, заключенным между ООО «УК Мирчане» и ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» МО РФ; договором теплоснабжения № 406010623001 от 01.01.2012 года, заключенного между ОАО «РЭУ» «Северный» и ООО «УК Мирчане»; Актами о сдаче-приемке теплоэнергии, по договору от 01.01.2011 года № 252 ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» МО РФ (21 лист); Актами оказанных услуг ОАО «РЭУ» «Северный» по договору № 406010623001 от 01.01.2012 года за 2011 г., 2012 г., 2013 г., 2014 г.; Платежными поручениями за тепловую энергию, поставленную ФГУ «Люберецкая КЭЧ района» МО РФ за 2011 год по договору от 01.01.2011 года № 252 ФГУ.; Платежными поручениями за тепловую энергию поставленную ОАО «РЭУ» «Северный» за 2011 г., 2012 г., 2013 г., по договору № 406010623001 от 01.01.2012 года; Платежными поручениями за оказанные услуги по выборочным договорам за 2011 г., 2012 г., 2013 г.; Актами сдачи жилых помещений и договоров социального найма жилых помещений по адресам: д. 6 кв. 153, д. 9 кв. 103, д. 13 кв. 91, д. 6 кв. 67, д. 5 кв. 383; д. кв. 1, 9, 19, 24, 39, 44, 54, 86, 92, 93, 103, 104, 115; Финансовыми лицевыми счетами дома № 4, № 3, № 9; Договорами на производство работ по механизированной уборке домовой территории № 40/11, № 8, № 38/11; Договором на установку приборов учета на многоквартирные дома № 3, № 4 от 19 сентября 2012 года № 179-2012; Актами о приемке выполненных работ по установке общедомовых приборов учета на многоквартирные дома № 3 № 4.; Платежными поручениями по установке приборов учета; Актами о приемке выполненных работ по уборке снега с проезжей части; Платежными поручениями по уборке снега с проезжей части; Справками из бухгалтерии о задолженности; Уведомлениями ОАО «РЭУ» «Северный» о тарифах; Разъяснениями Комитета по ценам и тарифам о размерах тарифов.

Кроме того, в соответствии с действующим законодательством, по смыслу п. 1 ст. 290 ГК РФ, п. 1 ст. 36 ЖК РФ, а также пп. 6 п. 1 ст. 3 и п. 2 ст. 5 Закона Московской области от 28.02.2007 № 30/2007-03 «Об обеспечении чистоты и порядка на территории Московской области» управляющая компания должна осуществлять управление многоквартирными домами в части ремонта и содержания общего имущества собственников, в том числе земельного участка, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства на расстоянии 5 метров от стены дома. Уборка дорог (межквартальных проездов), прилегающих территорий, детских площадок в деятельность по обслуживанию многоквартирных домов не входит. Данные функции должно было осуществлять МО РФ через свои подразделения.

Всего за период с декабря 2010 года по настоящее время управляющей компанией ООО «УК Мирчане» понесены расходы на содержание имущества, находящегося в оперативном управлении ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ: отопление незаселенных квартир многоквартирных домов; отопление нежилых помещений, расположенных на первом этаже дома № 3 (за исключением помещения, занимаемого ООО «УК Мирчане»); недополученные средства за техническое обслуживание незаселенных жилых помещений; недополученные средства за техническое обслуживание нежилых помещений, расположенных на первом этаже многоквартирного дома № 3.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса РФ и ст. 39 ЖК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 3 ст. 214 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации права собственника осуществляют органы и лица, указанные в ст. 125 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу статьи 216 ГК РФ право оперативного управления, как одно из вещных прав, включает в себя правомочия пользования и владения имуществом в объеме, аналогичном правомочиям собственника.

В соответствии с подпунктом 71 п. 7 Положения о Министерстве обороны Российской Федерации, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 16.08.2004 года № 1082, Министерство обороны Российской Федерации осуществляет в пределах своей компетенции правомочия собственника имущества, закрепленного за Вооруженными силами.

По смыслу ст. 296 Гражданского кодекса РФ, учреждение и казенное предприятие, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом. При этом в соответствии со ст. 297 ГК РФ ограничения касаются только распоряжения, закрепленным за таким учреждением имуществом, которое осуществляется только с согласия собственника этого имущества. Ограничения владения и пользования, закрепленным имуществом в соответствии с п.1 ст. 296 Гражданского кодекса касаются использования данного имущества в соответствии с целями своей деятельности и целевым назначением этого имущества. Владение имуществом предполагает необходимую заботу по его сохранности и поддержанию имущества в надлежащем состоянии.

Каких-либо ограничений по содержанию и обязанности сохранения, переданного в оперативное управление имущества, законом не предусмотрено.

С учетом указанных положений закона бремя содержания имущества возложено на лицо, которому такое имущество передано в оперативное управление.

Кроме того, в соответствии со ст. 58 ГК РФ при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица.

Таким образом, ФГКУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» после реорганизации Люберецкой КЭЧ района, действующий от имени собственника жилых и нежилых помещений, был обязан исполнять обязательства, взятые на себя последним, согласно заключенным договорам управления многоквартирными домами с ООО «УК Мирчане». То есть в силу закона и договоров управления

многоквартирными домами обязан нести расходы по ремонту и содержанию общего имущества.

Согласно статье 249 Гражданского кодекса каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

В силу пункта 1 статьи 158 Жилищного кодекса собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту, общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Согласно ч. 1 ч. 2 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для собственников, которые не участвовали в голосовании.

Также, совокупностью норм ч.ч. 1 и 3 ст. 153 ЖК РФ предусмотрено, что до заселения жилых помещений государственного жилищного фонда в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти, в оперативном управлении которых они находятся.

Плата за жилые помещения и коммунальные услуги должна вноситься своевременно, что ФГУ «Центральное территориальное управление имущественных отношений» МО РФ не производило.

Довод ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ об отсутствии договора управления многоквартирным домом с ответчиком, является несостоятельным, поскольку такие договоры в материалы дела представлены.

Довод ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ о том, что ООО «УК Мирчане» не выставляло счета на оплату не подтвержден, поскольку управляющая компания обращалась в ФГКУ «ЦТУИО» РФ с требованием возместить понесенные расходы (исх. № 150 от 25.12.2012 г., исх. № 96 от 05.06.2013 года). Ответов на запросы в материалы дела не представлено.

Представителями ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ в ходе рассмотрения дела было заявлено о частичном несогласии с расчетом суммы неосновательного обогащения, в связи с чем сторонам было предложено произвести сверку взаимных расчетов. Вместе с тем, предложенная судом сверка не была произведена. Контррасчет ответчиком не представлен. При этом расчеты ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ судом проверены, признаны верными и обоснованными.

Таким образом, довод ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ о необоснованности расчета неосновательного обогащения отклоняется судом, поскольку несение ООО «УК Мирчане» расходов на содержание спорного помещения подтверждается материалами дела.

Согласно пункту 1 статьи 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 статьями 1109 настоящего Кодекса.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, суд, руководствуясь положениями статей 36, 39, 153, 158 Жилищного кодекса РФ, статьями 210, 249, 1102 ГК РФ, пришел к выводу о том, что ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ, было обязано понести расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома пропорционально своей доле в общей сумме 5 277 262, 97 рублей.

Оснований для начисления и взыскания с ответчика по встречному иску неустойки в порядке, предусмотренном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, за просрочку оплаты стоимости оказанных ООО «УК Мирчане» услуг не имеется в силу ст. 401 ГК РФ.

Оснований для произведения зачета первоначальных и встречных требований исков не имеется, поскольку обязательства сторон друг перед другом не являются встречными, предмет и основания обязательств различны.

Требования ООО «УК Мирчане» о признании права владения и пользования нежилым помещением № 3, расположенным по адресу: Московская область, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д.3, оснащенным диспетчерской и инженерными коммуникациями за ООО «Мирчане», признании права ООО «УК Мирчане» на заключение договора аренды нежилого помещения № 3, как с лицом, обладающим правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения размещенного внутри помещения без проведения конкурса; обязании ФГКУ «ЦТУИО» РФ и Министерство обороны РФ в лице Департамента имущественных отношений МО РФ заключить договор аренды нежилого помещения № 3, расположенного по адресу: Московская область, мкр. Салтыковка, Мирской проезд, д.3, с ООО «УК Мирчане» согласно типовой формы договора аренды нежилого помещения, утвержденного Министерством обороны РФ, суд считает не подлежащими удовлетворению в связи со следующим.

В силу части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации обращение в арбитражный суд должно быть обусловлено необходимостью защиты нарушенных прав и иметь целью их восстановление.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом.

При этом избираемый способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав; должно не только отвечать интересам обращающегося за защитой лица, но и соответствовать характеру допущенного в отношении него нарушения, а также не нарушать прав других лиц.

В силу пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В пункте 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами, заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В рассматриваемом случае ООО «УК Мирчане», обратившись в суд указанными требованиями, выбрал ненадлежащий способ защиты своих прав. Заявленные истцом требования не отвечают условиям статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и положениям гражданского законодательства о пределах осуществления гражданских прав.

В соответствии со ст. 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вопросы распределения судебных расходов, отнесения судебных расходов на лицо, злоупотребляющее своими процессуальными правами, и другие вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом соответствующей судебной инстанции в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, или в определении.

Из материалов дела следует, что ООО «УК Мирчане» при подаче встречного искового заявления была уплачена госпошлина в сумме 46 613 руб. 93 коп. по платежному поручению № 378 от 18.09.2013 г., в сумме 2 323 руб. 42 коп. по платежному поручению № 432 от 15.10.2013 г., в сумме 1 104 руб. 96 коп. по платежному поручению № 255 от 15.08.2014, в сумме 510 руб. 09 коп. по платежному поручению № 36 от 03.03.2014, а всего - 50 552 руб. 40 коп.) (том 2, л.д. 78, 79).

ФГКУ «Центральное ТУИО» МО РФ определением от 23 мая 2013 года суд предоставил отсрочку уплаты госпошлины в сумме 42 628 руб. 56 коп. до вынесения решения по делу.

В пункте 21 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2014 N 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах» разъяснено, что в силу главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации отношения по уплате государственной пошлины возникают между ее плательщиком - лицом, обращающимся в суд, и государством. Исходя из положений подпункта 1 пункта 3 статьи 44 Налогового кодекса Российской Федерации отношения по поводу уплаты государственной пошлины после ее уплаты прекращаются.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации между сторонами судебного разбирательства возникают отношения по распределению судебных расходов, которые регулируются главой 9 данного Кодекса.

Законодательством не предусмотрены возврат заявителю уплаченной государственной пошлины из бюджета в случае, если судебный акт принят в его пользу, а также освобождение государственных органов, органов местного самоуправления от процессуальной обязанности по возмещению судебных расходов.

В связи с этим, если судебный акт принят не в пользу государственного органа (органа местного самоуправления), должностного лица такого органа, за исключением прокурора, Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации, расходы заявителя по уплате государственной пошлины подлежат возмещению соответствующим органом в составе судебных расходов (часть 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, судебные расходы распределяются между сторонами в соответствии с положениями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в следующем порядке.

По первоначальному иску с ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ в доход федерального бюджета взыскивается госпошлина 13 811,69 рублей, с ООО «УК Мирчане» в доход федерального бюджета подлежит взысканию госпошлина в сумме 40 680,21 рублей.

По встречному иску с ФГКУ «ЦТУИО» Министерства обороны РФ в пользу ООО «УК Мирчане» подлежат взысканию расходы по госпошлине в сумме 49 386, 31 рублей, с ООО «УК Мирчане» в доход федерального бюджета подлежит взысканию госпошлина в сумме 19624,34 рублей.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьями 65, 67, 68, 71, 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Первоначальный иск ФГКУ «ЦТУИО» Министерства обороны РФ к ООО «УК Мирчане» удовлетворить частично.
2. Взыскать с ООО «УК Мирчане» в пользу ФГКУ «ЦТУИО» Министерства обороны РФ 3 536 046, 80 рублей суммы неосновательного обогащения. В остальной части первоначального иска отказать.
3. Взыскать с ФГКУ «ЦТУИО» МО РФ в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 13811,69 рублей.
4. Взыскать с ООО «УК Мирчане» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 40680,21 рублей.
5. Встречный иск ООО «УК Мирчане» к ФГКУ «ЦТУИО» Министерства обороны РФ удовлетворить частично.
6. Взыскать с ФГКУ «ЦТУИО» Министерства обороны РФ в пользу ООО «УК Мирчане» 5 277 262, 97 рублей суммы неосновательного обогащения и расходы по госпошлине в сумме 49 386, 31 рубль. В остальной части встречного иска отказать.
7. Взыскать с ООО «УК Мирчане» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 19624,34 рублей.

Судья**О.И.Баранова**