



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

23 июня 2015 года

Дело №А41-23060/15

Резолютивная часть объявлена 17 июня 2015 года

Полный текст решения изготовлен 23 июня 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Н.В.Плотникова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Столивионенко А.И., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "Семь Высоток" к ООО "опТТорг"
При участии в судебном заседании - согласно протоколу от 17 июня 2015 года,

У С Т А Н О В И Л :

ООО "Семь Высоток" обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "опТТорг" о взыскании задолженности в размере 1 580 722 руб., расходов на оплату услуг представителя в размере 79 000 руб., расходов по госпошлине.

16.06.2015 в Арбитражный суд Московской области поступило встречное исковое заявление ООО "опТТорг" к ООО "Семь Высоток" о расторжении договора о предоставлении услуг № КН-2509 от 25.09.2014.

До рассмотрения вопроса о принятии встречного искового заявления, ответчик заявил ходатайство о возвращении встречного искового заявления.

17.06.2014 судом оглашена резолютивная часть определения, встречное исковое заявление возвращено ООО "опТТорг".

В судебном заседании истец настаивал на иске.

Ответчик против иска возражал, представил отзыв.

Выслушав участников процесса, исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 25.09.2014 между ООО "опТТорг" (заказчик, ответчик) и ООО "Семь Высоток" (исполнитель, истец) был заключен договор о предоставлении услуг № КН-2509, в силу п. 1.1. которого исполнитель по заданию заказчика обязуется оказать последнему услуги по поиску арендаторов на все нежилое помещение (здания), расположенного по адресу: г. Подольск, ул. Подольская, д. 2А, проектной площадью 1441,69 кв.м., а Заказчик обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги в размере, в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

Согласно п. 3.2 Договора Исполнитель обязан провести ряд юридических и маркетинговых действий результатом которых, явится заключение предварительных договоров аренды/договоров аренды Объекта между Арендатором и Арендодателем в следующие сроки:

до 31.10.2014 по якорному (Арендатору, заключившему договор аренды с собственником не менее 50% от общей площади Объекта) продовольственному арендатору;

до 30.11.2014 по субъякорным (Арендаторам, заключившим договоры аренды с собственником на оставшуюся площадь) арендаторам».

Согласно п. 5.2 Договора вознаграждение выплачивается Заказчиком в течении трех банковских дней с момента подписания акта сдачи-приемки услуг согласно Раздела 6 настоящего договора и поступления финансовых средств на р/с Заказчика от Арендатора в следующем порядке:

- вознаграждение в размере 6 (шесть) процентов от годовой арендной платы, выплачивается Исполнителю одновременно при условии оплаты Арендатором по Договору (-ам) аренды или по Предварительному договору с Арендодателем платежа по такому договору в размере двухмесячной арендной платы.

В соответствии с п. 8.5 Договора в случае приобретения Арендатором (подобранным Исполнителем) прав аренды на Объект в течение одного года со дня прекращения действия настоящего Договора по любой причине, Заказчик обязан выплатить вознаграждение Исполнителя в размере суммы, указанной в п. 5.2 настоящего Договора.

В силу п. 7.1. договора настоящий договор вступает в силу с момента подписания полномочными представителями сторон и действует сроком до 30.11.2014 в части оказания услуг Исполнителем, подписания Предварительных и/или иных основных договоров аренды, а также оформления актов сдачи-приемки услуг.

Исковые требования мотивированы тем, что в соответствии с условиями Договора Истец оказал услуги Ответчику по поиску арендаторов на все нежилые помещения, но Ответчиком фактически были заключены договоры на аренды на нежилое помещение 810,4 кв.м. и нежилое помещение площадью 184,4 кв.м., что подтверждается Договорами аренды №11/11/14-Д от 11.11.2014 и №1627-Д от 24.02.2015, что составляет 75% от общей площади здания.

Истец указывает, что в ходе переговоров с ответчиком было решено дождаться открытия Торгового центра и сдать оставшиеся площади после открытия супермаркета ТД Интерторг. Истец неоднократно направлял Ответчику предложение о продлении договора и подписания акта о частичном оказании услуг. Ответчик от продления срока действия договора и подписания актов за фактически оказанные услуги до настоящего времени уклоняется.

Учитывая, что помещения объекта были сданы в аренду не полностью, вознаграждение по Договору составляет, по расчету истца, 1 580 722 руб.

Проанализировав условия заключенного между сторонами договора, суд квалифицирует спорные отношения сторон как возникшие в сфере оказания возмездного оказания услуг, регулируемые нормами главы 39 ГК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 779 ГК РФ по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

В силу ч. 1 ст. 781 ГК РФ заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

В соответствии со ст. 783 ГК РФ общие положения о подряде (статьи 702-729) и положения о бытовом подряде (ст. ст. 730-739) применяются к договору возмездного оказания услуг, если это не противоречит статьям 779-782 настоящего Кодекса, а также особенностям предмета договора возмездного оказания услуг.

По действующему законодательству доказательством реального характера оказанных услуг является акт приема-передачи, или иной документ, удостоверяющий приемку, который должен отражать отсутствие у заказчика претензий к результату или, напротив, все обнаруженные недостатки, обязанность составления которого предусмотрена ст. ст. 720, 753 ГК РФ.

Ст. 720 ГК РФ установлено, что заказчик обязан в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором подряда, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат), а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе, немедленно заявить об этом Подрядчику.

Согласно п. 4 ст. 753 ГК РФ сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в случае, если мотивы отказа от подписания акта признаны им обоснованными (абз. 2 п. 4 ст. 753 ГК РФ).

Обязанность заказчика по оплате оказанных услуг возникает после сдачи-приемки надлежащим образом таких услуг.

В информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 48 от 29.09.1999 разъяснено, что отказ от оплаты фактически оказанных услуг не допускается.

В соответствии со ст. ст. 65, 66 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Доказательства представляются лицами, участвующими в деле.

Согласно п. 1 ст. 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В силу ст. ст. 67, 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами, арбитражный суд принимает только те доказательства, которые имеют отношение к рассматриваемому делу.

В соответствии с пп. 1, 3 ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Доказательство признается судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

В качестве доказательств реального характера оказанных услуг истец ссылается на акт выполненных работ от 24.03.2014 на сумму 1 328 463 руб.

Названный акт подписаны истцом в одностороннем порядке.

Вместе с тем, истцом не подтверждено документально направление ответчику указанного одностороннего акта на сумму 1 328 463 руб. Истец ссылается на то, что акт был направлен ответчику посредством электронной почты.

Условия договора не предусматривают возможность направления актов приемки работ посредством электронной почты, материалы дела не содержат доказательства, позволяющие достоверно установить, что они исходят от сторон договора.

В этой связи суд приходит к выводу о недоказанности факта сдачи истцом ответчику результата спорных работ, и, как следствие, к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения требований о взыскании стоимости работ по акту на сумму 1 328 463 руб.

В качестве доказательств реального характера оказанных услуг истец ссылается на акт выполненных работ от 24.03.2014 на сумму 252 259 руб.

Вместе с тем, судом установлено, что договор аренды № 1627-Д от 24.02.2015 был заключен с ООО «Петсервис» за истечением срока действия договора на оказание услуг №КН-2509 от 25.09.2014.

Как указано выше, на основании п. 7.1. Договор №КН-2509 от 25.09.2014 действует сроком до 30.11.2014 в части оказания услуг Исполнителем, подписания Предварительных и/или основных договоров аренды, а также оформления актов сдачи-приемки услуг.

Ответчик дополнительно уведомил истца о прекращении действия договора телеграммой от 08.12.2014.

Истцом не представлено доказательств, подтверждающих обстоятельство привлечения ООО «Петсервис» в качестве арендатора именно истцом.

При таких обстоятельствах оснований для возложения на ответчика обязанности по оплате оказанных услуг на сумму 252 259 руб. также не имеется.

В силу п. 4.10 договора на оказание услуг №КН-2509 от 25.09.2014 стороны пришли к соглашению (существенное условие) об обязанности Исполнителя подобрать заказчику Арендаторов на весь объект недвижимости.

Также согласно п. 6.4. договора на оказание услуг №КН-2509 от 25.09.2014 стороны пришли к соглашению о том, что частичное заключение (не на всю площадь Объекта) предварительных договоров аренды Объекта между Арендатором (-ами) и Арендодателем не является надлежащим выполнением обязанности по п. п. 3.1., 3.2. настоящего договора.

В силу ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом либо договором.

При рассмотрении настоящего спора установлено, что истец не выполнил всего объема согласованных услуг, таким образом, не исполнил надлежащим образом принятые на себя обязательства, в связи с чем требование к ответчику о встречном исполнении обязательства является необоснованным и не подлежащим удовлетворению.

Поскольку в иске отказано, расходы по оплате государственной пошлины в соответствии со ст. 110 АПК РФ возлагаются на истца.

Руководствуясь статьями ст. 110, 167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Н.В.Плотникова