



**Арбитражный суд Хабаровского края  
Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

№ дела А73-6026/2010

«02» сентября 2010 г.  
резолютивная часть оглашена 01.09.2010 г.

Арбитражный суд Хабаровского края,

В составе:

Судьи - Букиной Е.А.,

при ведении протокола судьей,

при участии в судебном заседании : –

от истца - ИП Юрлов С.В., Матвеева М.И. (представитель по доверенности).

от ответчика – Романова В.И. (руководитель), Морева Л.А., Кизилев С.Ю.  
(представители по доверенностям),

Рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ИП Юрлова Сергея Владимировича к МУП «Ритм» о взыскании неосновательного обогащения,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с иском к ответчику о взыскании неосновательного обогащения в сумме 148 601 руб. 43 коп.

Требования мотивирует тем, что сторонами заключен договор технического обслуживания арендуемого истцом помещения.

Предметом данного договора стороны обусловили оказание ответчиком услуг по техническому обслуживанию помещения.

В силу чего, ответчик не имел правовых оснований для взимания с истца платы за коммунальные услуги – электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение.

Такие услуги, ответчик, не являясь ресурсоснабжающей организацией, истцу не оказывал.

Между тем, за период июль 2009 г. – апрель 2010 г. ответчик выставял истцу счета на оплату, в том числе, коммунальных услуг.

Истец производил их оплату.

Разница между суммой, необходимой для оплаты технического обслуживания, и суммами, оплаченными истцом за коммунальные услуги, составляет неосновательное обогащение ответчика.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержала, приведя доводы искового заявления.

Так же пояснила суду, что предметом договора является техническое обслуживание (п.1.1) договора. По мнению истца, это понятие включает в себя техническое обслуживание сетей, вывоз мусора.

Пункт 3.1. договора противоречит п.1.1.

В 2009 г. истцом, помимо технического обслуживания сетей, вывоза мусора, так же оплачивались электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение.

Факт получения этих услуг истцом не оспаривается но, по мнению истца, за полученные услуги он должен оплачивать ресурсоснабжающим организациям.

На 2010 г. истцом заключены с ними договоры.

В 2010 г. истец оплачивал ответчику из коммунальных услуг только электроэнергию в период до 25.02.2010 г.

25.02.2010 г. истец заключил договор энергоснабжения электрической энергией.

Фактически он не пользовался энергопринимающими устройствами ответчика с января 2010 г., т.к. отключился от них и получал энергию от энергопринимающего устройства, принадлежащего другому лицу, что подтверждается договором на технологическое присоединение.

Истец уведомил ответчика о заключении договора с ДЭК письмом от 09.03.2010 г.

Так же истец полагает расчет затрат к договору недействительным, подписанным истцом под влиянием заблуждения.

В него необоснованно включены расходы ответчика на оплату заработной платы его работников, рентабельность (в том числе и на коммунальные услуги), к этому расчету ответчик не представил истцу расшифровку, он явно завышен.

В отношении порядка расчета взыскиваемой разницы пояснила суду, что в 2010 г. истцом и ООО «Домовенок» заключен договор технического обслуживания, согласно которому, ежемесячная сумма оплаты за обслуживание составляет 1 000 руб.

В связи с чем, истец полагает, что и ответчику он должен был оплачивать ежемесячно 1 000 руб.

Так же пояснила, что факт наличия договоров на получение ответчиком коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями на 2009 г. истцом не оспаривается. Не оспаривается и факт необходимости прохода в помещения, арендуемые им через центральный вход гостиницы.

Представитель ответчика иск не признал по основаниям, изложенным в отзыве.

Доводы возражений кратко сводятся к тому, что предмет договора согласован сторонами, в том числе и в п. 3.1. договора, который предусматривает обязанность истца по оплате коммунальных услуг.

Ответчиком и ресурсоснабжающими организациями заключены договоры на оказание коммунальных услуг. Ответчик производит по ним оплаты.

В связи с чем, в договор с истцом включена обязанность истца по компенсации произведенных ответчиком расходов на оплату коммунальных услуг.

Договором обусловлен объем получаемых истцом услуг.

В 2009 г. у истца не было самостоятельных договоров с организациями, поставляющими коммунальные услуги, в связи с чем, ответчик получал обусловленные договором платежи.

В 2010 г. истец производил оплату электроэнергии до 25.02.2010 г. В марте им было направлено письмо ответчику о том, что им заключен договор с ОАО «ДЭК».

До этого момента истец не ставил ответчика в известность о необходимости отключения от энергоснабжения, поставляемого через энергопринимающие устройства ответчика.

Здание, в котором находятся арендуемые помещения, находится в безвозмездном пользовании ответчика. Согласно условиям данного договора, ответчик обязан к содержанию здания.

В помещения, арендуемые истцом, нет отдельного входа. Т.е., посетители кафе (помещения используются под кафе), проходят через центральный вход, коридоры гостиницы.

На их содержание ответчик несет расходы – швейцар, охранник, уборщицы, дворник, расходы по их ремонту и т.п., в связи с чем, в расчет, прилагаемый к договору, данные расходы ответчика включены (пропорционально занимаемой истцом площади).

Так же в расчет включена и рентабельность – прибыль ответчика, что не противоречит организационно-правовой форме ответчика, являющегося коммерческой организацией.

Размер данной рентабельности на законодательном уровне не установлен, он обусловлен соглашением сторон.

В отношении доводов истца о начислении рентабельности и на коммунальные услуги пояснили суду, что сети к зданию так же требуют содержания, ответчик имеет право на получение прибыли от эксплуатации данных сетей арендаторами.

Так же он осуществляет передачу платежей, полученных от арендаторов, ресурсоснабжающим организациям.

Кроме того, условия договора согласованы сторонами, договор действовал до 01.05.2010 г., истец обязан к осуществлению платежей, обусловленных договором. При подписании договора истец не оспаривал факт включения в расчет рентабельности и ее процент. Договор подписан им без возражений.

Заслушав представителей истца, ответчика, изучив материалы дела, суд полагает иск не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из свидетельства о государственной регистрации права от 23.10.07 г., здание гостиницы по адресу пгт. Ванино, ул. Портовая, 1а находится в муниципальной собственности.

КУИ Ванинского района (арендодатель) и истцом (арендатор) 10.07.2010 г. подписан договор аренды помещений в указанном здании.

Сторонами согласован предмет аренды (ст.607 ГК).

Договором определен размер арендных платежей, как того требует ст.654 ГК.

Срок действия договора определен по 30.06.2014 г.

Договор прошел государственную регистрацию, как того требует п.1 ст.651 ГК.

Согласно требованиям изложенных норм, данный договор является заключенным.

Пунктом 3.4.3 договора установлена обязанность арендатора к заключению договора на техническое обслуживание помещений и получение коммунальных услуг.

20.03.2008 г. между КУИ и ответчиком заключен договор безвозмездного пользования вышеуказанным зданием сроком действия до 31.07.2013 г.

Согласно условиям данного договора, ответчик обязан к содержанию здания.

Во исполнение данных договоров 10.07.09 г. сторонами заключен договор, названный договором технического обслуживания помещений.

Договором обусловлен ежемесячный размер платежей, который истец обязан оплачивать ответчику. К договору в качестве приложения имеется расчет.

Во-первых, истец полагает, что по данному договору он должен оплачивать техническое обслуживание (т.е. обслуживание сетей и вывоз мусора), и не обязан к оплате коммунальных услуг, т.к. они не включены в предмет договора.

Договор содержит несколько разделов. Первый называется «предмет договора».

В нем действительно говорится об оказании услуг по техническому обслуживанию помещений, вывозе мусора, влажной уборке.

В разделе 3 договора указано, что ответчик выставляет счета за оказанные услуги, состоящие из затрат на содержание, включая оплату за тепло, электроснабжение, водоотведение, водоснабжение. Цена договора может меняться в зависимости от изменения тарифов на коммунальные услуги.

Согласно ст. 431 ГК, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Толкуя указанные условия договора по правилам ст.431 ГК, суд приходит к выводу, что стороны согласовали, что в предмет договора помимо услуг по содержанию (техническому обслуживанию помещения) входит и обязанность истца по компенсации затрат ответчика на оплату коммунальных услуг.

Факт нахождения указанных условий в разных разделах договора не свидетельствует о несогласованности сторонами договора его предмета или согласованности в той редакции, которую указывает истец.

Статья 432 ГК не указывает на необходимость согласования условия о предмете в одном его разделе.

Т.е. данный договор носит смешанный характер – содержит элементы договора возмездного оказания услуг и договора о компенсации расходов на коммунальные услуги, что не противоречит ст.421 ГК, согласно которой, стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор).

На основании изложенного суд приходит к выводу о несостоятельности доводов истца в отношении предмета договора.

Что касается доводов истца о том, что в 2010 г. он необоснованно оплачивал до 25.02. ответчику энергоснабжение электрической энергией суд приходит к следующему.

В отношении данного довода истец ссылается на заключение договора с ЭСО и получение с начала 2010 г. электроэнергии через энергопринимающие устройства другой организации, т.е. фактический отказ от договора с ответчиком в части получения электроэнергии.

Согласно ст. 782 ГК, заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

Согласно п.3 ст.450 ГК, в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Исходя из содержания указанных норм, односторонний отказ от договора предполагает то, что вторая сторона договора должна быть поставлена об этом в известность.

Как следует из материалов дела, истец направил ответчику письмо о том, что с 25.02.2010 г. он будет осуществлять оплату ОАО «ДЭК» на основании заключенного с ним договора.

Данное письмо датировано 09.03.2010 г.

Этим же письмом истец сообщает, что оплатит ответчику электроэнергию по 24.02.2010 г. включительно.

Представленные доказательства свидетельствуют об отказе от договора в указанной части с 25.02.2010 г. Доказательств обратному истцом, в нарушение п.1 ст. 65 АПК, не представлено.

После этой даты истец не производил оплаты электроэнергии ответчику.

Следовательно, его доводы в этой части несостоятельны.

Во-вторых, истец ссылается на необоснованное включение в расчет цены договора затрат на заработную плату, материалы и инвентарь и иных показателей.

Как было указано выше, согласно условиям договора безвозмездного пользования, ответчик обязан к содержанию здания, в том числе, производству текущего и капитального ремонта (п.2.2.2 и 2.2.3 договора), что не противоречит ст.210 ГК, согласно которой, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Содержание имущества предполагает несение затрат на это содержание, т.е. закупка материалов, оплату работ, оплату налогов и т.п.

Соответственно, ответчик, обязанный к несению этих затрат, обосновано включает их в расчет истцу, арендующему помещения в здании и согласно условиям договора аренды, обязанному к заключению договора на техническое обслуживание.

В- третьих, истец не согласен с включением в расчет рентабельности, не согласен с его процентом.

Современный словарь экономических терминов определяет рентабельность следующим образом - рентабельность (от нем. *rentabel* - доходный) - эффективность, прибыльность, доходность предприятия или предпринимательской деятельности.

Количественно рентабельность исчисляется как частное от деления прибыли на затраты, расход ресурсов, обеспечивающих получение прибыли. Рентабельность продукции определяется как отношение прибыли от ее реализации к себестоимости. Рентабельность производства определяется как отношение прибыли, приносимой производством, к стоимости основных средств.

Согласно Уставу ответчика, он является коммерческой организацией.

Цель его создания – получение прибыли, что соответствует понятию предпринимательской деятельности, данному в ст.2 ГК, согласно которой, предпринимательской является самостоятельная, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Соответственно, включение рентабельности (прибыли от оказываемых услуг) в расчет договора соответствует организационно-правовой форме и цели создания ответчика.

Так же истец ссылается на неправомерное начисление рентабельности на коммунальные услуги.

Факт получения этих услуг через сети ответчика им не оспаривается.

Кроме того, сети, через которые поступают коммунальные услуги в здание, по смыслу ст. 135 ГК, являются принадлежностью к главной вещи. Т.е. при передаче в безвозмездное пользование ответчику здания, ему передаются и сети, что так же обусловлено ст.135 ГК, согласно которой, вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Согласно ст.136 ГК, поступления, полученные в результате использования имущества (плоды, продукция, доходы), принадлежат лицу, использующему это

имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором об использовании этого имущества.

Следовательно, ответчик, имеющий в безвозмездном пользовании сети, предназначенные для получения коммунальных услуг, имеет право на получение доходов от использования этих сетей иными лицами.

Кроме того согласно ст.1 ГК, гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

2. Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно п.4 ст. 421 ГК, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Стороны согласовали включение в цену договора рентабельности.

Истцом не указано, каким нормативным актом запрещено включение указанного условия, не указано так же какому нормативному акту противоречит размер рентабельности, согласованный сторонами, не указано таких актов и в отношении иных показателей расчета, с которыми истец не согласен.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что условие договора о его цене не может быть расценено по правилам ст.168 ГК, как ничтожное.

Истец так же ссылается на подписание договора под влиянием заблуждения.

Согласно ст. 178 ГК, сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения.

Таким образом, совершение сделки под влиянием заблуждения может повлечь ее оспоримость.

В силу положений ст.166 ГК, оспоримая сделка может быть признана недействительной по решению суда.

В настоящее время сделка по данному основанию не признана недействительной в судебном порядке.

Следовательно, данный довод истца так же несостоятелен.

Так же истец ссылается, что ему не была представлена расшифровка расчета при подписании договора, в силу чего, данный договор им был заключен.

Согласно ст.2 ГК, предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность.

Следовательно, истец, являющийся ИП, действующим в гражданском обороте на свой риск, должен был перед подписанием договора потребовать данную расшифровку, проверить стоимость предлагаемого ему проекта договора и выразить свою волю на его заключение либо незаключение.

Кроме того, в силу положений ст. 65 АПК, бремя доказывания в арбитражном процессе ложится на лиц, участвующих в деле.

Исходя из смысла статей главы 60 ГК, в предмет доказывания по настоящему спору входит и размер неосновательного обогащения.

Как пояснила представитель истца, расчет неосновательного обогащения сделан из следующего.

Истцом и ООО «Домовенок» заключен договор технического обслуживания помещений.

В этом договоре обусловлена ежемесячна оплата технического обслуживания в размере 1 000 руб.

В силу чего истец полагает, что и ответчику он должен был оплачивать по 1 000 руб. в месяц. Все иные оплаты являются неосновательным обогащением ответчика.

В данном процессе нет необходимости давать оценку заключенности и действительности данного договора (ст. 67 АПК).

Оплата иной организации услуг по цене значительно меньшей, чем обусловлено договором с ответчиком, не подтверждает размера заявленных требований.

На основании изложенного судом сделан следующий вывод.

Согласно ст.1102 ГК, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

**Поскольку суд приходит к выводу о том, что ответчик получил от истца денежные средства в размере, обусловленном договором, (что истцом не**

оспаривалось и не доказывалось), истцом, в нарушение п.1 ст.65 АПК, не представлено доказательств размеру заявленных требований, правовые основания для удовлетворения заявленных требований отсутствуют.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст. 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок начиная с даты изготовления мотивированного решения в Шестой апелляционный арбитражный суд.

Судья

Букина Е.А.