



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

15 февраля 2012 года

Дело №А56-50464/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 13 февраля 2012 года

Постановление изготовлено в полном объеме 15 февраля 2012 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Дмитриевой И.А.
судей Згурской М.Л., Третьяковой Н.О.

при ведении протокола судебного заседания: Брюхановой И.Г.

при участии:

от истца: Власов А.С. по доверенности от 06.07.2011 № 2;

от ответчика: Поздеев С.А. – генеральный директор по протоколу № 1 от 31.03.2008;
Миннекиева Е.Р. по доверенности от 21.11.2011.

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы (регистрационные номера 13АП-834/2012, 13АП-837/2012) ООО «Коммерческая Недвижимость Петербурга», ООО «Арт-Камин» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.12.2011 по делу № А56-50464/2011 (судья Шелема З.А.), принятое

по иску ООО «Коммерческая Недвижимость Петербурга»
к ООО «Арт-Камин»

о взыскании

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческая Недвижимость Петербурга» (ОГРН 1107847110755, место нахождения: 191040, город Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 73, лит. А) (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Арт-Камин» (ОГРН 1089847133188, адрес местонахождения: 194233, город Санкт-Петербург, Светлановский пр., д. 45, лит. А)

(далее - ответчик) о взыскании 80 000 руб. вознаграждения за оказанные по договору от 14.03.2011 № 14/03 услуги и 80 000 руб. штрафа за нарушение условий договора, а также просил взыскать с ответчика понесенные им судебные расходы, связанные с оплатой услуг представителя в сумме 25 000 руб.

Решением от 07.12.2011 суд первой инстанции иски удовлетворил частично, взыскав с ответчика в пользу истца 80 000 руб. вознаграждения за оказанные по договору от 14.03.2011 № 14/03 услуги, 12 500 руб. судебных расходов, связанные с оплатой услуг представителя и 3 200 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Не согласившись с вынесенным судебным актом, сторонами поданы апелляционные жалобы.

В апелляционной жалобе истец просит отменить решение суда в части отказа в удовлетворении иска в части взыскания 80 000 руб. штрафа и уменьшения суммы расходов на представителя в размере 12 500 руб. и принять по делу новый судебный акт, которым удовлетворить иски в полном объеме.

В апелляционной жалобе ответчик просит отменить решение суда в части взыскания 80 000 руб. вознаграждения и вынести новый судебный акт, которым отказать во взыскании 80 000 руб. вознаграждения. Кроме того, ответчик в апелляционной жалобе указывает на незаконный отказ суда первой инстанции в удовлетворении ходатайства о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, - ООО «Александр Недвижимость», в связи с чем заявил аналогичное ходатайство в суде апелляционной инстанции.

Рассмотрев заявленное ответчиком и поддержанное в судебном заседании, суд апелляционной инстанции отклонил его, ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 50 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, могут вступить в дело до принятия решения арбитражным судом первой инстанции. Согласно пункта 2 указанной статьи третьи лица, заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, пользуются правами и несут обязанности истца, за исключением обязанности соблюдения претензионного или иного досудебного порядка урегулирования спора, если это предусмотрено федеральным законом для данной категории споров или договором.

В силу пункта 1 статьи 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Из вышеуказанных норм АПК РФ следует, что третье лицо вступает в процесс с целью защиты своих нарушенных либо оспоренных прав и законных интересов. Наличие у такого лица права связано с тем, что оно является предполагаемым субъектом спорного материального правоотношения, его интересы направлены на предмет уже существующего спора, и не могут быть заявлены в отношении предмета, которым не охватываются заявленные иски.

Таким образом, квалифицирующим признаком третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований, является наличие материально-правовая заинтересованность в результате рассматриваемого дела как способного повлиять на его права и интересы.

В данном случае подобных оснований судом первой инстанции не выявлено, равно как и суд апелляционной инстанции не усматривает оснований для удовлетворения заявленного ответчиком ходатайства.

В судебном заседании представители сторон поддержали доводы апелляционных жалоб и возражали против удовлетворения противоположных.

Законность и обоснованность решения проверены в апелляционном порядке.

Как установлено судом в решении и подтверждается материалами дела, 14.03.2011 между сторонами заключен договор № 14/03 об оказании услуг (аренда недвижимости) (далее - договор), в соответствии с которым ответчик (клиент) поручает, а истец (агентство) принимает на себя обязательства оказывать услуги по поиску объекта недвижимости для заключения клиентом договора аренды, а клиент обязуется оплатить такие услуги в соответствии с настоящим договором (пункт 1.1 договора).

В соответствии с пунктом 1.2 договора, в случае заключения договора аренды, дающего право владения, пользования, указанным в Протоколе осмотра объектом, клиент оплачивает агентству вознаграждение в соответствии с настоящим договором.

В перечень услуг, которые должно было оказать агентство входило следующее:

- оказание услуг по подбору и обработке информации об Объектах недвижимости, соответствующих критериям, изложенным клиентом, своевременно донести ее до сведения клиента;
- организовать просмотр предложенных Объектов в удобное для сторон время;
- организовать переговоры между клиентом и собственником Объекта при наличии у них взаимного намерения заключить договор Аренды на предложенный Объект;
- по желанию клиента, оказывать ему содействие в процессе заключения Договора аренды, в том числе по составлению текста Договора, согласованию его условий между заинтересованными сторонами, по организации встречи для его подписания;
- информировать клиента о ходе выполнения услуг по Договору (пункт 2.1 договора).

Клиент в свою очередь обязан:

- подписать протокол (Приложение № 1) перед осмотром каждого предлагаемого Объекта;
- не контактировать и не вести переговоры с собственниками указанных в протоколе Объектов без участия агентства до подписания договора аренды;
- не разглашать информацию о точном месторасположении, наименовании и собственниках осмотренных Объектов третьим лицам (за исключением сотрудников клиента) до подписания договора аренды;
- не совершать без участия агентства любые сделки по приобретению прав владения, распоряжения или пользования по осмотренному Объекту как самостоятельно, так и через аффилированных лиц (родственников, коммерческое партнерство, единая торговая марка, совпадение учредителя, одно лицо является директором обеих фирм, директор одной из фирм является учредителем другой, и т.п.), а так же через компании-партнеры и любых других заинтересованных лиц;
- подписать Акт сдачи-приемки оказанных услуг в день подписания между клиентом и собственником указанного в протоколе Объекта любого договора, предоставляющего клиенту право пользования, владения или распоряжения Объектом;
- выплатить агентству вознаграждение за предоставленные услуги в размере и порядке, предусмотренном в разделе 3 договора (пункт 2.2 договора).

Расчеты по договору определены разделом 3 договора, согласно пункта 3.1 которого размер вознаграждения агентства с адресом объекта указывается в протоколе осмотра, который подписывается клиентом перед осмотром. Все суммы в протоколе осмотра указаны в рублях.

Согласно пункту 3.2 договора, клиент обязан выплатить вознаграждение в течение 3-х дней со дня подписания с собственником договора аренды либо любого договора, предоставляющего клиенту право пользования, владения объектом. Заключение такого договора является фактом, подтверждающим оказание истцом услуг ответчику по настоящему договору.

Пунктом 4.1 договора стороны предусмотрели, что в случае нарушения требований пунктов 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 договора, клиент обязан выплатить агентству штраф, равный сумме вознаграждения, указанного в протоколе осмотра. Уплата штрафа не освобождает клиента от уплаты вознаграждения.

Согласно представленному истцом в материалы дела протоколу осмотра объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 40, пом. 14-н, подписанному руководителем ответчика без возражений, размер вознаграждения агентства составляет 80 000 руб.

Неисполнение клиентом - ООО «Арт-Камин» обязательств по договору, а также оставление им претензии агентства - ООО «Коммерческая Недвижимость Петербурга» без удовлетворения, послужили основанием для обращения последнего в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, частично удовлетворяя исковые требования, указал, что факт оказания истцом услуг по подбору и осмотру объекта недвижимости ответчиком не оспорен и подтверждается протоколом осмотра объекта, в связи с чем требование истца о взыскании 80 000 руб. вознаграждения является правомерным. При этом, пункты 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 и 4.1 спорного договора, суд растолковал как навязывание истцом ограниченных гражданских прав и свобод ответчика, в силу чего, в удовлетворении иска в части взыскания штрафа было отказано.

Оценив доказательства на основе всестороннего, полного и объективного исследования всех имеющихся в деле доказательств, а также достаточности и взаимной связи доказательств в их совокупности, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что отсутствуют основания для удовлетворения апелляционных жалоб, исходя из следующего.

Судом первой инстанции правильно установлено, что между сторонами сложились отношения по возмездному оказанию услуг, которые регулируются нормами главы 39 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В соответствии со статьями 779, 781 ГК РФ по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги, а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

Из положений названных статей следует, что оплате подлежат оказанные услуги.

Согласно статье 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В данном случае истец должен доказать, что им фактически оказаны услуги, за оказание которых ответчик должен уплатить сумму вознаграждения.

В обоснование довода об исполнении условий договора, истец ссылается на то, что им были надлежащим образом исполнены все обязательства по договору, так как агентство уже на следующий день после подписания договора подобрал и организовал просмотр объекта по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 40, пом. 14-н, что подтверждается протоколом осмотра 15.03.2011, являющийся Приложением № 1 к договору. Из данного документа следует, что 15.03.2011 истец представил ответчику для осмотра объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 40, пом. 14-н, размер месячной арендной ставки за объект составляет 80 000 руб. и вознаграждение агентства – 80 000 руб. Со стороны ответчика в осмотре объекта недвижимости принимал участие генеральный директор – Поздеев С.А., который подписал протокол осмотра без замечаний.

В предмет настоящего договора входит также достижение такого результата, как заключение договора аренды.

Судом первой инстанции установлено и подтверждается материалами дела, что истец исполнял взятые на себя по договору обязательства по оказанию услуг, предусмотренных пунктом 1.1 договора.

Факт направления и получения ответчиком отчета о проделанной работе и акта сдачи-приемки выполненных услуг не оспаривается.

В соответствии с пунктом 3.5 договора, в случае спора, возникшего между сторонами по поводу выполнения услуг, простая копия договора аренды признается

сторонами в качестве допустимого доказательства факта оказания услуг в полном объеме.

Кроме того, на протяжении всего периода договорных отношений между истцом и ответчиком, последний не заявлял обоснованных и мотивированных претензий к качеству оказываемых услуг.

В соответствии с пунктом 1 статьи 782 ГК РФ заказчик вправе отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов.

Таким образом, закон предоставляет заказчику возможность в одностороннем порядке в любое время отказаться от договора возмездного оказания услуг. По смыслу данной нормы права причина отказа заказчика от договора не имеет значения.

В пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.12.2005 № 1042 «Обзор практики применения арбитражными судами норм Гражданского кодекса Российской Федерации о некоторых основаниях прекращения обязательств» разъяснено, что односторонний отказ заказчика от исполнения договора возмездного оказания услуг не прекращает обязательства заказчика оплатить исполнителю необходимые расходы, которые он понес в счет еще не оказанных до момента одностороннего отказа заказчика от исполнения договора услуг.

Доказательств отказа от договора возмездного оказания услуг ответчиком не представлено.

При этом апелляционный суд исходит из того обстоятельства, что сторонами не оспаривается и было подтверждено ими в суде апелляционной инстанции, что истец представлял для осмотра ответчику именно помещение по адресу Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 40, пом. 14-н, которое было арендовано последним впоследствии, несмотря на некоторые пороки при составлении документов.

Сумма вознаграждения сторонами определена в 80 000 руб.

Согласно пункту 3.2 договора, клиент обязан выплатить вознаграждение в течение 3-х дней со дня подписания с собственником договора аренды либо любого договора, предоставляющего клиенту право пользования, владения объектом. Заключение такого договора является фактом, подтверждающим оказание истцом услуг ответчику по настоящему договору.

При таких обстоятельствах, и с учетом подтверждения того, что исполнитель осуществлял свои обязанности по договору, заказчик обязан оплатить оказанные

услуги в соответствии с согласованными исполнителем и заказчиком условиями договора.

Оспаривая решение суда в данной части, ответчик указывает, что договор № 14/03 об оказании услуг (аренда недвижимости) от 14.03.2011 является незаключенным, в связи с чем, нет оснований для взыскания вознаграждения в размере 80 000 руб.

Согласно пункту 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Из анализа положений главы 39 ГК РФ следует, что существенным условием договора возмездного оказания услуг, названным в законе, является условие о его предмете, под которым следует понимать совершение исполнителем определенных действий или осуществление определенной деятельности.

Поэтому доводы ответчика о не заключенности договора, суд апелляционной инстанции отклоняет, поскольку в силу пункта 1 статьи 432 и статьи 779 ГК РФ сторонами согласованы все существенные условия для заключения договора об оказании услуг, в связи с чем, оснований полагать, что данный договор не заключен, не имеется.

Согласно статьям 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Истцом при подаче иска также заявлялось требование о взыскании с ответчика 80 000 руб. штрафа за нарушение условий договора.

Статья 329 ГК РФ определяет способы обеспечения исполнения обязательств. Одним из этих способов является неустойка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую

должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Пунктом 4.1 договора стороны предусмотрели, что в случае нарушения требований пунктов 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 договора, клиент обязан выплатить агентству штраф, равный сумме вознаграждения, указанного в протоколе осмотра. Уплата штрафа не освобождает клиента от уплаты вознаграждения.

Пунктом 4.3 договора установлено, что в случае нарушения указанного в пункте 3.2 договора срока выплаты вознаграждения, ответчик обязан выплатить истцу штраф в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Истцом была заявлена неустойка именно по пункту 4.1 договора.

Апелляционный суд считает, что истец не представил доказательств, что ответчик нарушил пункты 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 договора, что исключает начисление штрафа по пункту 4.1 договора.

Относительно взыскания расходов на оплату услуг представителя истца следует отметить следующее.

Статьей 101 АПК РФ предусмотрено, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде относятся к судебным издержкам (статья 106 АПК РФ).

Вместе с тем, взыскание судебных расходов допускается при условии, что сторона фактически понесла соответствующие затраты (часть 1 статьи 110 АПК РФ).

Согласно части 2 статьи 110 АПК РФ расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Как указано в статье 112 АПК РФ, вопросы распределения судебных расходов, отнесения судебных расходов на лицо, злоупотребляющее своими процессуальными правами, и другие вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, или в определении.

В пункте 20 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2004 № 82 «О некоторых вопросах

применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» разъяснено следующее.

При определении разумных пределов расходов на оплату услуг представителя могут приниматься во внимание, в частности: нормы расходов на служебные командировки, установленные правовыми актами; стоимость экономных транспортных услуг; время, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист; сложившаяся в регионе стоимость оплаты услуг адвокатов; имеющиеся сведения статистических органов о ценах на рынке юридических услуг; продолжительность рассмотрения и сложность дела.

Доказательства, подтверждающие разумность расходов на оплату услуг представителя, должна представить сторона, требующая возмещения указанных расходов (статья 65 АПК РФ).

В обоснование заявленного ходатайства истцом предъявлен договор от 06.07.2011 № 0607/11-01, заключенный ООО «Коммерческая Недвижимость Петербурга» с ООО «Гарантия», приказ от 15.01.2009 № 3 и платежное поручение от 06.07.2011 № 80 о перечислении в адрес ООО «Гарантия» предоплаты по договору № 0607/11-01 в сумме 12 500 руб.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.12.2004 № 454-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах, является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Следовательно, независимо от способа определения размера вознаграждения и условий его выплаты суд при решении вопроса о возмещении понесенных стороной судебных расходов устанавливает разумный предел суммы, подлежащей взысканию с другой стороны.

Суд апелляционной инстанции считает, что с учетом особенностей спора, объема подготовленных представителем истца документов и затраченного им времени на подготовку этих документов в заявленном размере требования истца (25 000 руб.) явно превышают разумные пределы, поэтому подлежат удовлетворению частично, а именно в подтвержденной документально сумме (платежное поручение № 80 от 06.07.2011).

Суд первой инстанции, оценив в совокупности представленные истцом документы, сделал правильный вывод о документальном подтверждении заявителем расходов, связанных с рассмотрением дела в суде в сумме 12 500 руб.

При указанных обстоятельствах апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого решения и отказывает в удовлетворении апелляционных жалоб.

При принятии решения от 07.12.2011 суд первой инстанций полно установил фактические обстоятельства дела, правильно применил нормы материального права и не допустил каких-либо нарушений норм процессуального права, влекущих в силу части 4 статьи 270 АПК РФ безусловную отмену обжалуемого судебного акта.

Расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции в порядке статьи 110 АПК РФ оставлены на подателях жалоб.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.12.2011 по делу № А56-50464/2011 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Председательствующий

И.А. Дмитриева

Судьи

М.Л. Згурская

Н.О. Третьякова