



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
07 декабря 2011 года

Дело № А56-50464/2011

Резолютивная часть решения объявлена 02 декабря 2011 года.
Полный текст решения изготовлен 07 декабря 2011 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Шелемы З.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ивановой Е.Ю.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной
ответственностью "Коммерческая Недвижимость Петербурга" (адрес: 191040,
РОССИЯ, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 73, литера А; 198330, РОССИЯ, Санкт-
Петербург, Ленинский пр., д. 93, к. 1, кв. 107, ОГРН: 1107847110755,)
к Обществу с ограниченной ответственностью "Арт-Камин" (адрес: 194233, РОССИЯ,
Санкт-Петербург, Светлановский пр., д. 45, лит. А, пом. 3Н; РОССИЯ, Санкт-
Петербург, пр. Энгельса, д. 40, пом. 14Н, ОГРН: 1089847133188,)
о взыскании 160.000 руб. 00 коп.

при участии

- от истца: представителя Власова А.С. по доверенности от 06.07.2011 № 2;
- от ответчика: представителя Громова А.Н. по доверенности от 21.11.2011 без №

установил:

Общество с ограниченной ответственностью "Коммерческая Недвижимость Петербурга" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Арт-Камин" (далее – ответчик) о взыскании 80.000 руб. 00 коп. вознаграждения за оказанные по договору от 14.03.2011 № 14/03 услуги и 80.000 руб. 00 коп. 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. 00 коп.

Учитывая, что суд на стадии подготовки дела к судебному разбирательству пришел к выводу о достаточности доказательств, необходимых для принятия законного и обоснованного решения по существу спора, при отсутствии возражений сторон и в соответствии со статьей 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации считает возможным признать дело подготовленным и перейти к рассмотрению дела по существу в судебном заседании 02.12.2011 в соответствии с определением от 20.09.2011.

В судебном заседании 02.12.2011 ответчик заявил ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований

относительно предмета спора, Общества с ограниченной ответственностью «Александр Недвижимость».

Определением от 02.12.2011 в удовлетворении ходатайства отказано.

Выслушав представителя истца и ответчика, исследовав и оценив материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

14.03.2011 между сторонами заключен договор № 14/03 (далее – договор) об оказании услуг (аренды недвижимости), 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.

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.

Расчеты по договору определены разделом 3 договора, согласно пункту 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. 00 коп. (л.д. 9).

Истец, ссылаясь на то, что ответчиком не исполнены обязательства по оплате оказанных ему услуг, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Ответчик, возражая против удовлетворения заявленных требований по основаниям, изложенным в отзыве, ссылается на то, что целью оказания истцом услуг по спорному договору являлось заключение ответчиком договора аренды на осмотренное помещение, а, поскольку, от заключения договора аренды, в результате оказания истцом услуг по спорному договору, он отказался, ввиду высокой ставки арендной платы за указанное помещение, то и вознаграждение оплате не подлежит.

При этом, не оспаривая факт заключения договора аренды на спорное помещение, ответчик, ссылаясь на то, что договор аренды заключен им в результате оказания ему услуг другим агентством недвижимости – Обществом с ограниченной ответственностью «АЛЕКСАНДР недвижимость» согласно заключенному между ними договору на оказание услуг по поиску нежилого помещения для аренды, поскольку размер арендной платы составил меньшую, чем была предложена истцом, сумму.

Суд находит возражения ответчика несостоятельными в силу следующего.

Исходя из буквального толкования слов и выражений, договор от 14.03.2011 № 14/03 по своей правовой природе, является договором возмездного оказания услуг, что отражено в пункте 1.1 и 2.1.1 договора.

Факт оказания истцом услуг по подбору и осмотру объекта недвижимости ответчиком не оспорен и подтверждается протоколом осмотра объекта (л.д. 9).

Более того, доводы ответчика об оказании ему услуг другим агентством недвижимости не нашли надлежащего подтверждения материалами дела.

Как усматривается из представленного ответчиком договора без № без даты на оказание услуг по поиску помещения для аренды, заключенного ответчиком с Обществом с ограниченной ответственностью «АЛЕКСАНДР недвижимость», срок оказания названных услуг – март – май (без указания года); протокол осмотра нежилых помещений, подписанный представителями ответчика и Общества с ограниченной ответственностью «АЛЕКСАНДР недвижимость» также составлен без указания даты и года, в то время как спорный договор заключен 14.03.2011, помещение осмотрено сторонами спорного договора 15.03.2011.

Ссылки ответчика на то, что им были оплачены услуги, оказанные Обществом с ограниченной ответственностью «АЛЕКСАНДР недвижимость», суд также находит безосновательными, поскольку представленная ответчиком в обоснование приведенного довода расписка в получении денежных средств, составлена физическими лицами Буравцевой О.Я. и Поздеевым С.А., без указания на их полномочия представления интересов каких-либо юридических лиц.

В соответствии с пунктом 1 статьи 779 Гражданского Кодекса Российской Федерации 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 соответствии с частью 1 статьи 781 Гражданского Кодекса Российской Федерации заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского Кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения обязательства и ненадлежащее исполнение недопустим.

Таким образом, требование истца о взыскании с ответчика 80.000 руб. 00 коп. вознаграждения за оказанные по договору от 14.03.2011 № 14/03 услуги подлежат удовлетворению в полном объеме.

Вместе с тем, главой 39 Гражданского Кодекса Российской Федерации не предусмотрено какое-либо ограничение прав исполнителя либо заказчика.

В соответствии со статьей 9 Гражданского Кодекса Российской Федерации отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Статьей 10 Гражданского Кодекса Российской Федерации определены пределы осуществления гражданских прав, согласно пункту 1 которой не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Давая оценку условиям пунктов 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 и 4.1 спорного договора, суд приходит к выводу о злоупотреблении истцом своими гражданскими правами, выразившемся в навязывании ограничения гражданских прав и свобод ответчика, в силу чего, исковые требования в части взыскания штрафа удовлетворению не подлежат.

В обоснование ходатайства о взыскании расходов на оплату услуг представителя истцом представлен договор от 06.07.2011 № 0607/11-01, заключенный истцом с Обществом с ограниченной ответственностью «Гарантия», приказ от 15.01.2009 № 3, платежное поручение от 06.07.2011 № 80 о перечислении истцом в адрес Общества с ограниченной ответственностью «Гарантия» предоплаты по договору № 0607/11-01 в сумме 12.500 руб. 00 коп. (л.д. 22 - 28).

Согласно статье 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенных лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле в разумных пределах (пункт 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Учитывая разумность расходов на оплату услуг представителя с учетом характера заявленного спора, объема и сложности работы, продолжительности времени, необходимого для ее выполнения, оценив представленные доказательства, в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также принимая во внимание отсутствие обоснованных возражений, суд считает, что истец доказал понесенные расходы по оплате услуг представителя в размере 12.500 руб. 00 коп.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

р е ш и л :

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Арт-Камин" в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Коммерческая Недвижимость Петербурга" 80.000 руб. 00 коп., всего 80.000 руб. 00 коп, а также 3.200 руб. 00 коп. расходов по уплате госпошлины и 12.500 руб. 00 коп. расходов на оплату услуг представителя.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

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

Судья

Шелема З.А.