



14020017863857

60_42966114

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**РЕШЕНИЕ****Именем Российской Федерации****г. Москва****Дело № А40-151322/23-60-256****03 апреля 2025 года****Резолютивная часть решения объявлена 20 марта 2025 года****Решение в полном объеме изготовлено 03 апреля 2025 года**

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Кравченко Т.В., единолично, при ведении протокола помощником судьи Ашурбековой М.К., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАЛИПСО" (123112, ГОРОД МОСКВА, ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 12, ЭТ/ПОМ/КОМ 11/П/1-3, ОГРН: 5147746100640, Дата присвоения ОГРН: 15.09.2014, ИНН: 7706814124) к ответчику: ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЛАД ДВ" (129090, Г МОСКВА, ОЛИМПИЙСКИЙ ПР-КТ, Д. 16, СТР. 1, ОГРН: 1092538006263, Дата присвоения ОГРН: 25.09.2009, ИНН: 2538131685) о взыскании денежных средств в размере 154 432 631,58 руб. в счёт возмещения производственных затрат.

По встречному исковому заявлению:

ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЛАД ДВ" (129090, Г МОСКВА, ОЛИМПИЙСКИЙ ПР-КТ, Д. 16, СТР. 1, ОГРН: 1092538006263, Дата присвоения ОГРН: 25.09.2009, ИНН: 2538131685) к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАЛИПСО" (123112, ГОРОД МОСКВА, ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 12, ЭТ/ПОМ/КОМ 11/П/1-3, ОГРН: 5147746100640, Дата присвоения ОГРН: 15.09.2014, ИНН: 7706814124) о взыскании доходов, извлеченных от неправомерного пользования объектами недвижимого имущества, принадлежащими ООО "Влад ДВ", в сумме 289 337 123,88 руб., при участии: согласно протокола судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

ООО "КАЛИПСО" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО "ВЛАД ДВ" о взыскании с ответчика денежных средств в размере 141 631 274 руб. 30 коп. в счёт возмещения произведенных затрат на ремонт помещений (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Определением суда от 12.09.2023 к производству для совместного рассмотрения с первоначальным иском принято встречное исковое заявление.

По встречному исковому заявлению ООО "ВЛАД ДВ" заявлены требования к ООО "КАЛИПСО" о взыскании доходов, извлеченных от неправомерного пользования объектами

недвижимого имущества, принадлежащими ООО "Влад ДВ", в сумме 268 837 748 руб. (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Истец поддержал первоначальные исковые требования в полном объеме, просил их удовлетворить, по встречному иску возражал, в том числе по основаниям, изложенным в отзыве на встречный иск.

Ответчик с первоначальными исковыми требованиями не согласен, просит в первоначальном иске отказать, при этом требования по встречному иску поддержал.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, оценив представленные доказательства в их совокупности, приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда г. Москвы от 02.09.2015 г. по делу №А40-163001/2014 ООО «Влад ДВ» (Ответчик) признано несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим утвержден Седов В.Ю.

В рамках дела №А40-163001/2014 рассматривалось заявление конкурсного управляющего ООО «Влад ДВ» Седова В.Ю. о признании договора купли-продажи №1/2013 от 10.09.2013, заключенного между ООО «Влад ДВ» и ЗАО ИК «Доминанта», недействительной сделкой, применении последствий недействительности сделки.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 14.03.2018 года по делу №А40-163001/2014 заявление удовлетворено, договор купли-продажи №1/2013 от 10.09.2013 признан недействительным. Применены последствия недействительности сделки в виде взыскания с ООО «Бурунди» в пользу ООО «Влад ДВ» 19 728 000 долларов США в рублях по курсу на дату признания должника банкротом.

В Арбитражный суд города Москвы подано исковое заявление ООО «Влад ДВ» в лице конкурсного управляющего Седова В.Ю. к ООО «КАЛИПСО» и иным ответчикам об истребовании из их незаконного владения нежилых помещений, расположенных по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12: кадастровый номер 77:01:0004042:10603, площадью 193,4 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10604, площадью 471,4 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10605, площадью 73 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10606, площадью 245,5 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10607, площадью 95,3 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10608, площадью 248,2 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10609, площадью 105,5 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10610, площадью 95,1 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10611, площадью 80 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10612, площадью 85,1 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10613, площадью 81,9 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10614, площадью 212 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10615, площадью 83 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10616, площадью 121,2 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10617, площадью 133,3 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10618, площадью 94,1 кв.м.

Арбитражный суд города Москвы решением от 21.11.2018 по делу №А40-204589/2017 удовлетворил иск в полном объеме.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 25.02.2019 отменил решение суда от 21.11.2018 и отказал в иске.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 13.05.2019 отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Арбитражный суд города Москвы решением от 14.02.2020 отказал в иске ООО «Влад ДВ» в полном объеме.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 13.08.2020, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2020, отменил решение от 14.02.2020 и удовлетворил иск конкурсного управляющего обществом «Влад ДВ».

Определением от 24.08.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалобы общества «КАЛИПСО», общества «2 КОМ-Сети», предпринимателей Панкрушиной Т.В. и Вольневич А.В. вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном

заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 05.10.2021г. решение Арбитражного суда города Москвы от 14.02.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.08.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2020 по делу № А40-204589/2017 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Арбитражный суд города Москвы решением от 24.06.2022 отказал в удовлетворении исковых требований ООО «Влад ДВ» в полном объеме.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 15.11.2022 по делу №А40-204589/2017, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.05.2023, отменил решение суда первой инстанции от 24.06.2022 и удовлетворил иск конкурсного управляющего обществом «Влад ДВ»:

- истребовал из чужого незаконного владения ООО «КАЛИПСО» в пользу ООО «Влад ДВ»: - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 193,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10603, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 73 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10605, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения И, общей площадью 245,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10606, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 95,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10607, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 248,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10608, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 105,5 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10609, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 95,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10610, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 80 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10611, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; объект недвижимого имущества, этаж расположения И, общей площадью 85,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10612, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 212 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10614, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 83 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10615, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 121,2 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10616, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения И, общей площадью 133,3 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10617, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 94,1 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10618, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12;

- истребовал из чужого незаконного владения ИП Вольневич А.В. в пользу ООО «Влад ДВ»: - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 81,9 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10613, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12; истребовал из чужого незаконного владения ООО «КАЛИПСО» и ИП Вольневич А.В. в пользу ООО «Влад ДВ»: - объект недвижимого имущества, этаж расположения 11, общей площадью 471,4 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004042:10604, расположенный по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12.

В обоснование заявленных первоначальных требований указано, что ООО «КАЛИПСО» в период с 06.07.2017 являлось собственником указанных помещений. Основанием приобретения права собственности на вышеуказанные помещения послужил заключенный 19.06.2017 г. между ООО «КАЛИПСО» и ООО «2КОМ-СЕТИ» договор купли-продажи нежилого помещения, общей площадью 2 466 кв.м., кадастровый номер 77:01:0004034:2907, место нахождения объекта: г. Москва, Пресненская набережная, Д. 12.

ООО «КАЛИПСО» уплатило в ООО «2КОМ-СЕТИ» стоимость договора в размере 530 190 000 руб., подтверждение оплаты в полном объеме с помощью раскрытия Продавцом аккредитива от 21.06.2017г. №1424S1703800H в ПАО Сбербанк.

14.07.2017 ООО «КАЛИПСО» и ООО «2КОМ-СЕТИ» подписали акт приема-передачи недвижимого имущества.

Право собственности зарегистрировано за ООО «КАЛИПСО» от 06.07.2017, обременении не зарегистрировано. Как указал истец, с момента приобретения помещения ООО «КАЛИПСО» открыто и добросовестно осуществляло все полномочия его собственника.

19.06.2017 г. ООО «КАЛИПСО» и ООО «2КОМ-СЕТИ» подписали акт осмотра нежилого помещения, по результатам осмотра помещения и подведенных к нему инженерных сетей и оборудования установлено: полы - без покрытия, стены и потолок - без отделки, окна - с дефектами, сантехническое и отопительное оборудование отсутствует, нарушена система сплинкерного пожаротушения, в помещении большое количество строительного мусора и т.д.

С учетом нахождения приобретенного помещения в состоянии чистовой отделки и невозможности его использования по прямому целевому назначению, ООО «КАЛИПСО», на правах собственника объекта, приняло решение о проведении строительно-монтажных (ремонтных) работ, а также работ по монтажу и установке оборудования.

Проведение ремонтных работ истец подтверждает соответствующими договорами, первичными документами, в том числе актами, отчетами, а также платёжными поручениями, подтверждающими оплату таких работ.

В частности, истец сослался на заключенный между ним (Принципал) и ООО «СтройПрогресс» (Агент) агентский договор № 1К/17 от 08.07.2017, согласно которому Принципал поручил Агенту совершать все необходимые юридические и фактические действия, направленные на осуществление работ по ремонту офисных помещений на объекте недвижимости ММДЦ «Москва-Сити», Многофункциональный офисно-рекреационный комплекс «Федерация», 11 этаж, расположенном по адресу: г. Москва, Пресненская набережная, д. 12, в том числе: совершать все необходимые юридические и фактические действия, включая сделки, направленные на разработку, согласование и утверждение проектной и рабочей документации, требующейся и достаточной для выполнения ремонтных работ и других видов работ на Объекте, а также для сдачи Объекта в эксплуатацию; направленные на организацию выполнения строительно-монтажных работ в указанные сроки; направленные на осуществление технического надзора за строительством и контролем за сроками выполнения и качеством работ, за своевременной сдачей-приемкой Объекта в эксплуатацию приемочной комиссии.

В подтверждение проведения ремонтных работ, истец также сослался на заключенные договоры подряда с ООО «Интертех» (Подрядчик) № 08/11-2019 от 08.11.2019, с ООО «Интертех» (Подрядчик) № 01/07-2020 от 08.06.2020, а также с ООО «КВАДРАТ» (Подрядчик) № К-Кв/10-20 от 01.10.2020.

Истец также отметил, что проведенные Истцом работы в приобретаемом по договору купли-продажи от 19.06.2017 у ООО «2Ком-Сети» помещении являлись объективно необходимыми с учетом фактического состояния помещения, требующего капитального ремонта (полы без покрытия, стены и потолок без отделки, окна - с дефектами, сантехнические и отопительные приборы отсутствуют).

После проведения ремонтно-восстановительных работ ООО «КАЛИПСО» сдало вновь образованные помещения в аренду и субаренду (на рыночных условиях).

29.05.2023 ООО «Калипсо» направило в адрес конкурсного управляющего ООО «Влад ДВ» Седова В.Ю. досудебную претензию с требованием о необходимости погашения суммы задолженности в размере 154 432 631,58 руб. с приложением документов, подтверждающих произведенные расходы (копия претензии и доказательства её направления прилагалась к исковому заявлению при подаче в суд).

Таким образом, истец указал, что размер понесенных ООО «КАЛИПСО» затрат, связанных с проведением ремонтных работ подтвержден агентским договором, договорами подряда, локальными сметными расчетами на ремонтные работы, справками о стоимости выполненных работ, актами о приемке выполненных работ и платежными документами об оплате.

Изначально истец указал, что общий размер произведенных Истцом затрат составил 154 432 631,58 руб.

Поскольку направленное в адрес ответчика требование об оплате денежных средств в размере 154 432 631,58 руб. в счёт возмещения производственных затрат с приложением документов, подтверждающих произведенные расходы, оставлено без удовлетворения, то истец обратился с настоящим иском.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец обратился в суд с настоящими требованиями.

Возражая против удовлетворения заявленных первоначальных требований, ответчик предъявил встречный иск к ООО "КАЛИПСО" о взыскании доходов, извлеченных от неправомерного пользования объектами недвижимого имущества, принадлежащими ООО "Влад ДВ", в сумме 289 337 123,88 руб.

В обоснование встречного иска указано, что после признания договора купли-продажи недействительной сделкой, ООО «Влад ДВ» обратилось к формальному собственнику помещения ООО «Калипсо» и его арендатору ООО «Бизнес-Сервис» с исковым заявлением об истребовании Помещений из чужого незаконного владения.

На момент рассмотрения виндикационных требований, единое нежилое помещение было разделено ООО «Калипсо» на 16 самостоятельных объектов недвижимости, общая площадь которых составляет 2 418,00 кв.

Вступившим в законную силу постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 ноября 2022 г. исковые требования ООО «Влад ДВ» были удовлетворены, помещения истребованы из незаконного владения их формального собственника ООО «Калипсо» и ООО «Бизнес-Сервис» в пользу ООО «Влад ДВ».

При этом судебными актами по делу установлено, что ООО «Калипсо» должно было знать о неправомерности приобретения им Помещений с момента заключения им Договора купли-продажи от 19 июня 2017 г. На момент заключения договора купли-продажи в Арбитражном суде города Москвы в рамках дела о банкротстве ООО «Влад ДВ» уже рассматривался спор о признании недействительным договора купли-продажи, по которому Помещения перешли от ООО «Влад ДВ» к ЗАО «ИК «Доминанта». Продавец, у которого ответчик приобрел Помещения - ООО «Ком-Сети» - был привлечен к участию в обособленном споре в качестве третьего лица. Суды установили, что, проявив необходимую степень добросовестности, разумности и осмотрительности, ООО «Калипсо» имело реальную возможность и должно было сделать вывод о незаконности отчуждения Помещений их продавцом.

Согласно абз. 1 ст. 303 ГК РФ, при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе также потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Из названной нормы права следует, что при удовлетворении виндикационного иска, у собственника может возникнуть право на возмещение всех доходов, которые недобросовестный владелец должен был извлечь за все время владения.

Предметом доказывания по спорам о взыскании доходов является факт использования имущества недобросовестным владельцем, размер возможных доходов за время владения имуществом.

В соответствии со ст. 1107 ГК РФ лицо, которое неосновательно получило или сберегло имущество, обязано возвратить или возместить потерпевшему все доходы, которые оно извлекло или должно было извлечь из этого имущества.

Истец зарегистрировал право собственности на Помещения 06 июля 2017 г., что подтверждается прилагаемой выпиской из ЕГРН. Начиная с указанной даты, по мнению истца по встречному иску, ответчик имел реальную возможность извлекать доход от сдачи Помещений в аренду.

19 января 2021 г. было зарегистрировано право собственности ООО «Влад ДВ» на спорные помещения. Регистрация была осуществлена на основании Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 августа 2020 г., оставленным без изменения Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09 декабря 2020 г.

Впоследствии данные судебные акты были отменены, однако запись о праве собственности ООО «Влад ДВ» сохранена в ЕГРН до настоящего времени.

Таким образом, период фактического владения ответчиком Помещениями составляет период с 06 июля 2017 г. по 19 января 2021 г., в связи с чем истец по встречному иску просил взыскать сумму дохода, которую ООО «Калипсо» должно было извлечь от пользования Помещениями, с учетом вычета из общей площади помещений в периодах заключения соответствующих договоров купли-продажи.

В связи с вышеизложенным, ООО «Влад ДВ» указало, что как собственник Помещений, при возврате Помещений из незаконного владения ООО «Калипсо» вправе на основании статьи 303 ГК РФ предъявить иск к ООО «Калипсо» о взыскании всех доходов, которые это лицо должно было извлечь.

Обосновывая встречный иск, Общество отметило, что необходимо учесть, что в течение всего периода осуществления им правомочий собственника Помещений ООО «Калипсо» действовало недобросовестно, так как оно могло и должно было знать, что Помещения приобретены им у ненадлежащего продавца. Недобросовестность ООО «Калипсо» на момент приобретения им права собственности на Помещения установлена Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 ноября 2022 г. по делу №А40-204589/2017, в котором содержится вывод о недобросовестности ООО «Калипсо», имеющий преюдициальное значение для рассмотрения настоящего спора.

На основании изложенного, ООО «Влад ДВ» просило взыскать с ООО «Калипсо» доходы, извлеченные от неправомерного пользования объектами недвижимого имущества, принадлежащими ООО «Влад ДВ».

Указанные обстоятельства послужили основанием для подачи встречного искового заявления.

Принимая во внимание доводы сторон, положенные в обоснование заявленных исков, с целью определения размера рыночной стоимости арендной платы за пользование спорного помещения, а также с целью определения произведенного вида работ с установлением размера выполненных работ, определением Арбитражного суда города Москвы от 10 июня 2024 года удовлетворено ходатайства истца, ответчика о назначении по делу судебной строительно-оценочной, и судебной оценочной экспертизы.

по делу А40-151322/23-60-256 назначена была судебная строительно-оценочная и оценочная экспертизы, проведение которых поручено АНО «Центр Независимой Экспертизы «Петроградский Эксперт», экспертам Соловьевой Наталье Владимировне, и/или Козловой Лидии Юрьевне, и/или Харичеву Владимиру Геннадьевичу.

Таким образом, в ходе рассмотрения спора, для разрешения возникших вопросов, требующих специальных знаний были назначены и проведены судебные экспертизы.

При проведении судебной строительно-оценочной экспертизы на разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1) какие фактически были произведены работы по Агентскому договору с ООО «СтройПрогресс» № 1К/17 от 08.07.2017, договору подряда с ООО «Интертех» № 08/11-2019 от 08.11.2019, договору подряда с ООО «Интертех» № 01/07-2020 от 08.06.2020, договору подряда с ООО «Квадрат» № К-Кв/10-20 от 01.10.2020, в помещениях по адресу г. Москва, Пресненская Набережная, д.12, с кадастровыми номерами:

- 77:01:0004042:10603 площадью 193,4 кв.м.,
- 77:01:0004042:10604 площадью 471,4 кв.м.,
- 77:01:0004042:10605 площадью 73кв.м.,
- 77:01:0004042:10606 площадью 245,5 кв.м.,
- 77:01:0004042:10607 площадью 95,3 кв.м.,
- 77:01:0004042:10608 площадью 248,2 кв.м.,
- 77:01:0004042:10609 площадью 105,5 кв.м.,
- 77:01:0004042:10610 площадью 95,1 кв.м.,
- 77:01:0004042:10611 площадью 80 кв.м.,
- 77:01:0004042:10612 площадью 85,1 кв.м.,
- 77:01:0004042:10613 площадью 81,9 кв.м.,
- 77:01:0004042:10614 площадью 212 кв.м.,
- 77:01:0004042:10615 площадью 83 кв.м.,
- 77:01:0004042:10616 площадью 121,2 кв.м.,
- 77:01:0004042:10617 площадью 133,3 кв.м.,
- 77:01:0004042:10618 площадью 94,1 кв.м.?

2) Какие из фактически произведенных работ по Агентскому договору с ООО «СтройПрогресс» № 1К/17 от 08.07.2017, договору подряда с ООО «Интертех» № 08/11-2019 от 08.11.2019, договору подряда с ООО «Интертех» № 01/07-2020 от 08.06.2020, договору подряда с ООО «Квадрат» № К-Кв/10-20 от 01.10.2020, в помещениях по адресу г. Москва, Пресненская Набережная, д.12 (с вышеуказанными кадастровыми номерами в вопросе 1) являются отдельными или неотделимыми произведёнными улучшениями?

3) определить стоимость неотделимых улучшений, фактически выполненных по Агентскому договору с ООО «СтройПрогресс» № 1К/17 от 08.07.2017, договору подряда с ООО «Интертех» № 08/11-2019 от 08.11.2019, договору подряда с ООО «Интертех» № 01/07-2020 от 08.06.2020, договору подряда с ООО «Квадрат» № К-Кв/10-20 от 01.10.2020, в помещениях по адресу г. Москва, Пресненская Набережная, д.12 (с вышеуказанными кадастровыми номерами в вопросе 1)?

При проведении оценочной экспертизы на разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1) Какова величина рыночной стоимости арендной платы за пользование помещениями по адресу г. Москва, Пресненская Набережная, д.12, с кадастровыми номерами:

- 77:01:0004042:10603 площадью 193,4 кв.м.,
- 77:01:0004042:10604 площадью 471,4 кв.м.,
- 77:01:0004042:10605 площадью 73кв.м.,
- 77:01:0004042:10606 площадью 245,5 кв.м.,
- 77:01:0004042:10607 площадью 95,3 кв.м.,
- 77:01:0004042:10608 площадью 248,2 кв.м.,
- 77:01:0004042:10609 площадью 105,5 кв.м.,
- 77:01:0004042:10610 площадью 95,1 кв.м.,
- 77:01:0004042:10612 площадью 85,1 кв.м.,
- 77:01:0004042:10614 площадью 212 кв.м.,
- 77:01:0004042:10615 площадью 83 кв.м.,
- 77:01:0004042:10616 площадью 121,2 кв.м.,
- 77:01:0004042:10617 площадью 133,3 кв.м.,

- 77:01:0004042:10618 площадью 94,1 кв.м.,
в период с 06 июля 2017 года по 19 января 2021?

2) какова величина рыночной стоимости арендной платы за пользование помещением с кадастровым номером 77:01:0004042:10613 площадью 81,9 кв.м. в период с 06 июля 2017 по 23 июля 2019?

3) Какова величина рыночной стоимости арендной платы за пользование помещением с кадастровым номером 77:01:0004042:10611 площадью 80 кв.м. в период с 06 июля 2017 по 23 июля 2019 года?

По результатам проведения экспертизы представлено Заключение экспертов №118-22/2024 от 20.12.2024 года, содержащее следующие ответы по поставленным вопросам:

По вопросу 1 судебной строительно-оценочной экспертизы:

«В период владения помещениями ООО «Калипсо»]...[фактически были произведены следующие работы:

-общестроительные работы по подготовке помещений, устройство перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу, а также стеклянных перегородок; устройство полов; устройство потолков; устройство проемов (дверей), отделочные работы; работы по устройству внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации) с монтажом сантехнического оборудования и сантехнической арматуры; работы по устройству системы отопления с монтажом радиаторов отопления, а также системы вентиляции; работы по устройству системы электроснабжения, электроосвещения, а также устройство слаботочных систем: установка системы контроля и управления доступом (СКУД), структурированной кабельной системы (СКС) и телевизионной системы видеонаблюдения (ТСВ), пожарной сигнализации (АПС), пожаротушения (АУП) и внутреннего противопожарного водопровода (ВВП); работы по установке мебели и техники, установке зеркал.»

По вопросу 2 судебной строительно-оценочной экспертизы:

«Фактически проведенные работы]...[фактически являются неотделимыми улучшениями недвижимого имущества, поскольку их технически невозможно демонтировать (разобрать) неразрушающими методами, без причинения ущерба данным конструкциям, системам и помещениям в которых они установлены (в виде следов от креплений, повреждений изоляционных и отделочных покрытий и оснований стен, полов, потолков), а также их назначению.

По вопросу 3 судебной строительно-оценочной экспертизы: «Рыночная стоимость неотделимых улучшений, фактически выполненных]...[по состоянию на I квартал 2021 года, составляет 141 631 274,30 руб. (Сто сорок один миллион шестьсот тридцать одна тысяча двести семьдесят четыре) рубля 30 копеек, в том числе НДС 20% - 23 605 212,38 руб. (Двадцать три миллиона шестьсот пять тысяч двести двенадцать) рублей 38 копеек».

Таким образом, согласно данному заключению стоимость неотделимых улучшений, произведенных ООО «Калипсо» в помещениях, составляет 141 631 274, 30 рублей в том числе НДС.

При проведении оценочной экспертизы, установлено, что величина арендной платы за пользование помещениями за период с 06 июля 2017 г. по 19 января 2021 г. составляет 259 339 806,00 рублей.

Величина арендной платы за пользование Помещением с кад. номером 77:01:0004042:10613 за период с 06 июля 2017 г. по 23 июля 2019 г. составляет 4 791 615,00 рублей. Величина арендной платы за пользование Помещением с кад. номером 77:01:0004042:10611 за период с 06 июля 2017 г. по 23 июля 2019 г. составляет 4 706 327 рублей.

В ходе рассмотрения настоящего спора, по результатам проведенной по делу судебной экспертизы, суммы требований сторонами были скорректированы, сторонами были произведены уточнения размеров исковых требований, принятые судом протокольными определениями в порядке ст. 49 АПК РФ, в связи с чем ООО "КАЛИПСО" просило о взыскании с ответчика денежных средств в размере 141 631 274 руб. 30 коп. в счёт

возмещения произведенных затрат на ремонт помещений, а ООО "ВЛАД ДВ" просило о взыскании доходов, извлеченных от неправомерного пользования объектами недвижимого имущества, принадлежащими ООО "Влад ДВ", в сумме 268 837 748 руб.

Таким образом, истец указал, что все предъявленные к взысканию затраты за произведенные улучшения являлись необходимыми и подлежат возмещению в заявленном размере.

Между тем, представитель ответчика указывал на установленную судебным актом недобросовестность ООО "КАЛИПСО", что по мнению истца по встречному иску исключает удовлетворение первоначального иска и является основанием для взыскания стоимости неполученных доходов по встречному иску в размере, установленном экспертным путем за заявленный период неправомерного пользования имуществом.

Кроме того, представители каждой из сторон заявили о пропуске противоположной стороной срока исковой давности для обращения в суд с заявленным требованием.

Суд, анализируя представленные в материалы дела документы, принимая во внимание доводы сторон, изложенные в письменных пояснениях а также фактические обстоятельства дела, приходит к следующему.

Согласно п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В соответствии с п. 1 ст. 11 ГК РФ арбитражные суды осуществляют защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав.

Пунктом 1 статьи 2, частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов; такая защита является задачей судопроизводства в арбитражных судах. Способы защиты гражданских прав определены статьей 12, другими нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и иными законами.

В соответствии со статьей 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 статьей 1109 ГК РФ.

Таким образом, для возникновения обязательств из неосновательного обогащения необходимы приобретение или сбережение имущества за счет другого лица, отсутствие правового основания такого сбережения или приобретения, отсутствие обстоятельств, предусмотренных статьей 1109 ГК РФ.

Согласно статье 1103 ГК РФ нормы об обязательствах вследствие неосновательного обогащения подлежат применению также к требованиям о возврате исполненного по недействительной сделке, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В силу статьи 1108 ГК РФ при возврате неосновательно полученного или сбереженного имущества (статья 1104) или возмещении его стоимости (статья 1105) приобретатель вправе требовать от потерпевшего возмещения понесенных необходимых затрат на содержание и сохранение имущества с того времени, с которого он обязан возвратить доходы (статья 1106) с зачетом полученных им выгод.

Для оценки обоснованности размера неосновательного обогащения имеет значение, являлись ли затраты истца необходимыми именно для содержания и сохранения имущества, при этом исполнение обязательств, направленных на содержание и сохранение имущества из

доходов от использования переданных по признанной недействительной сделки активов истца исключает возникновение неосновательного обогащения на стороне ответчика.

В силу статьи 303 ГК РФ при истребовании имущества из чужого незаконного владения собственник вправе потребовать от лица, которое знало или должно было знать, что его владение незаконно (недобросовестный владелец), возврата или возмещения всех доходов, которые это лицо извлекло или должно было извлечь за все время владения; от добросовестного владельца возврата или возмещения всех доходов, которые он извлек или должен был извлечь со времени, когда он узнал или должен был узнать о неправомерности владения или получил повестку по иску собственника о возврате имущества.

Согласно абз. 2 ст. 303 ГК РФ владелец, как добросовестный, так и недобросовестный, вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества. Добросовестный владелец вправе оставить за собой произведенные им улучшения, если они могут быть отделены без повреждения имущества. Если такое отделение улучшений невозможно, добросовестный владелец имеет право требовать возмещения произведенных на улучшение затрат, но не свыше размера увеличения стоимости имущества.

По смыслу вышеназванных норм права, владелец, независимо от добросовестности владения имуществом, вправе требовать от собственника имущества возмещения тех затрат, осуществление которых было необходимо.

По смыслу абзаца 2 статьи 303 ГК РФ под необходимыми затратами на имущество следует понимать затраты, понесенные для приведения имущества в состояние, пригодное для его использования по назначению, и затраты, в целях поддержания имущества в состоянии, пригодном для его использования по назначению, в частности, расходы на содержание имущества, производство его текущего и капитального ремонта. К необходимым затратам должны быть отнесены затраты по сохранению вещи и по поддержанию ее в нормальном состоянии. Это такие затраты, без которых вещь погибнет или претерпит существенное ухудшение или не может быть использована соответственно своему хозяйственному назначению.

Соответственно, законодатель гарантирует возмещение необходимых расходов, которые были понесены для обеспечения нормального состояния и функционирования имущества.

Согласно разъяснениям, изложенным в третьем абзаце пункта 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» при рассмотрении споров по искам собственника, имущество которого было сдано в аренду неуправомоченным лицом, о взыскании стоимости пользования этим имуществом за период его нахождения в незаконном владении судам необходимо учитывать, что они подлежат разрешению в соответствии с положениями статьи 303 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые являются специальными для регулирования отношений, связанных с извлечением доходов от незаконного владения имуществом, и в силу статьи 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации имеют приоритет перед общими правилами о возврате неосновательного обогащения (статья 1102, пункт 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Указанная норма о расчетах при возврате имущества из чужого незаконного владения подлежит применению как в случае истребования имущества в судебном порядке, так и в случае добровольного возврата имущества во внесудебном порядке невладельцу собственнику лицом, в незаконном владении которого фактически находилась вещь.

Удовлетворение иска, основанного на положениях статьи 303 ГК РФ, в отличие от правил пункта 2 статьи 1102 того же Кодекса, поставлено в зависимость от добросовестности поведения приобретателя, арендодателя и арендатора имущества. Лицо, распорядившееся чужим имуществом, и лицо, получившее от него имущество, считаются добросовестным,

если они не знали и не могли знать об отсутствии у первого лица правомочий по распоряжению вещью. Установление добросовестности незаконного владельца позволяет разграничить правовую принадлежность доходов и распределить расходы в соответствии со статьей 303 ГК РФ.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные и недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

По правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Презумпция добросовестности субъектов гражданских правоотношений также предполагает, что бремя доказывания обратного лежит на той стороне, которая заявляет о недобросовестности этих действий.

В силу приведенных норм при рассмотрении требования собственника имущества, которое было сдано в аренду неуправомоченным лицом, о взыскании с арендодателя и арендатора доходов в порядке статьи 303 ГК РФ суду на основании представленных доказательств необходимо установить, действовали ли эти лица недобросовестно, то есть знали или должны были знать о том, что их владение, распоряжение имуществом незаконно, возможность извлечения дохода и его размер от использования ответчиком неосновательно приобретенного имущества.

Пунктом 1 статьи 303 ГК РФ предусмотрено два способа расчета дохода, который собственник может потребовать у недобросовестного владельца: доход, который недобросовестный владелец действительно извлек, в том числе арендную плату, которую незаконный владелец реально получил от арендатора; доход, который недобросовестный владелец должен был бы извлечь.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.12.2012 №10518/12 указано, что второй способ расчета дохода зависит от использования имущества в нормальном обороте, то есть сколько бы средний участник оборота извлек из пользования этим имуществом.

В свою очередь в силу прямого указания в статье 303 ГК РФ, владелец, как добросовестный, так и недобросовестный, вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество с того времени, с которого собственнику причитаются доходы от имущества. недобросовестный приобретатель вправе претендовать на возмещение.

В силу статьи 1108 ГК РФ при возврате неосновательно полученного или сбереженного имущества (статья 1104) или возмещении его стоимости (статья 1105) приобретатель вправе требовать от потерпевшего возмещения понесенных необходимых затрат на содержание и сохранение имущества с того времени, с которого он обязан возвратить доходы (пункт 1 статьи 1107) с зачетом полученных им выгод. Право на возмещение затрат утрачивается в случае, когда приобретатель умышленно удерживал имущество, подлежащее возврату.

Исходя из указанных законоположений, объем прав на возмещение расходов, понесенных на содержание имущества, зависит от того, являлся ли незаконный владелец чужого имущества добросовестным или нет. Так, недобросовестный владелец вправе претендовать лишь на возмещение необходимых затрат и только с момента, с которого собственнику причитаются доходы от имущества.

При этом под необходимыми затратами на имущество понимаются затраты, понесенные для приведения имущества в состояние, пригодное для его использования по назначению, и затраты, понесенные в целях поддержания имущества в состоянии, пригодном для его использования по назначению.

В силу статьи 65 АПК РФ бремя доказывания обстоятельств в обоснование своих требований и возражений лежит на той стороне, которая на эти обстоятельства ссылается. В соответствии со статьями 9, 41 названного Кодекса риск наступления негативных последствий совершения или несовершения лицом, участвующим в деле, процессуальных действий и неисполнения процессуальных обязанностей несет это лицо.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда г. Москвы от 02.09.2015 г. по делу №А40-163001/2014 ООО «Влад ДВ» (далее - Ответчик) признано несостоятельным (банкротом), конкурсным управляющим утвержден Седов В.Ю.

В рамках дела №А40-163001/2014 рассматривалось заявление конкурсного управляющего ООО «Влад ДВ» Седова В.Ю. о признании договора купли-продажи №1/2013 от 10.09.2013, заключенного между ООО «Влад ДВ» и ЗАО ИК «Доминанта», недействительной сделкой, применении последствий недействительности сделки.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 14.03.2018 года по делу №А40-163001/2014 заявление удовлетворено, договор купли-продажи №1/2013 от 10.09.2013 признан недействительным. Применены последствия недействительности сделки в виде взыскания с ООО «Бурунди» в пользу ООО «Влад ДВ» 19 728 000 долларов США в рублях по курсу на дату признания должника банкротом.

В Арбитражный суд г. Москвы подано исковое заявление ООО «Влад ДВ» в лице конкурсного управляющего Седова В.Ю. к ООО «КАЛИПСО» и иным ответчикам об истребовании из их незаконного владения нежилых помещений, расположенных по адресу г. Москва, Пресненская набережная, д. 12: кадастровый номер 77:01:0004042:10603, площадью 193,4 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10604, площадью 471,4 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10605, площадью 73 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10606, площадью 245,5 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10607, площадью 95,3 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10608, площадью 248,2 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10609, площадью 105,5 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10610, площадью 95,1 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10611, площадью 80 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10612, площадью 85,1 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10613, площадью 81,9 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10614, площадью 212 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10615, площадью 83 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10616, площадью 121,2 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10617, площадью 133,3 кв.м.; кадастровый номер 77:01:0004042:10618, площадью 94,1 кв.м.

Арбитражный суд города Москвы решением от 24.06.2022 отказал в удовлетворении исковых требований ООО «Влад ДВ» в полном объеме.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 15.11.2022 по делу №А40-204589/2017, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 03.05.2023, отменил решение суда первой инстанции от 24.06.2022 и удовлетворил иск конкурсного управляющего обществом «Влад ДВ».

Таким образом, как установлено судом, и не оспаривается сторонами, спорное имущество было истребовано из незаконного владения Общества с ограниченной ответственностью «Калипсо» и возвращено в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» на основании постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 ноября 2022 г. по делу №А40-204589/2017.

В указанном судебном акте суд установил, что общество «Калипсо» не совершил разумных и достаточных действий, направленных на проверку юридической чистоты предполагаемой сделки, ожидаемых от любого добросовестного участника гражданского оборота, в силу чего он несет риск юридических последствий в виде истребования помещений их надлежащим собственником. Таким образом, установлено судом апелляционной инстанции, что общество «Калипсо» не проявил должной разумной осторожности и осмотрительности, при которых мог узнать об отсутствии у отчуждателя такого права, позволяют прийти к выводу о том, что данный ответчик не может быть признан добросовестным приобретателем.

Констатация факта недобросовестности отражена в указанном акте. В частности, указано, что ООО «Калипсо» должно было знать о неправомерности приобретения им Помещений с момента заключения им Договора купли-продажи от 19 июня 2017 г. На момент заключения договора купли-продажи в Арбитражном суде города Москвы в рамках дела о банкротстве ООО «Влад ДВ» уже рассматривался спор о признании недействительным договора купли-продажи, по которому Помещения перешли от ООО «Влад ДВ» к ЗАО «ИК «Доминанта». Продавец, у которого ответчик приобрел Помещения - ООО «Ком-Сети» - был привлечен к участию в обособленном споре в качестве третьего лица. Суды установили, что, проявив необходимую степень добросовестности, разумности и осмотрительности, ООО «Калипсо» имело реальную возможность и должно было сделать вывод о незаконности отчуждения Помещений их продавцом.

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица. Следовательно, факты, которые входили в предмет доказывания, были исследованы и затем отражены в судебных актах, приобретают качество достоверности, пока акт не отменен или не изменен.

В данном случае по первоначальному иску с целью установления объема и стоимости строительных работ, необходимых для поддержания работоспособного состояния спорного имущества, назначена строительно-техническая экспертиза.

По встречному иску с целью установления рыночной стоимости фактического пользования имуществом в спорный период - оценочная экспертиза.

По результатам проведения экспертных мероприятий в материалы дела представлено экспертное заключение.

Результаты экспертизы отражены в заключении эксперта, согласно которому эксперты сделали вывод о том, что стоимость неотделимых улучшений, произведенных ООО «Калипсо» в помещениях, составляет 141 631 274, 30 рублей в том числе НДС, при этом величина арендной платы за пользование помещениями за период с 06 июля 2017 г. по 19 января 2021 г. составляет 259 339 806,00 рублей. Величина арендной платы за пользование Помещением с кад. номером 77:01:0004042:10613 за период с 06 июля 2017 г. по 23 июля 2019 г. составляет 4 791 615,00 рублей. Величина арендной платы за пользование Помещением с кад. номером 77:01:0004042:10611 за период с 06 июля 2017 г. по 23 июля 2019 г. составляет 4 706 327 рублей.

Выводы в заключении изложены ясно и полно, какие-либо противоречия в них отсутствуют, у суда не возникло сомнений в их обоснованности.

Проведение судебной экспертизы должно соответствовать требованиям ст. ст. 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Из материалов дела следует, что эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, даны квалифицированные пояснения по вопросам, поставленным на разрешение. В заключении эксперта указаны нормативные и методические средства, использованные в исследовании.

Определенная в заключении рыночная стоимость арендной платы за пользование Помещениями, а также стоимость неотделимых улучшений, фактически выполненных не является произвольной, при оценке эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости объектов аналогов, произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить стоимость арендной платы за

пользование Помещениями, а также стоимость неотделимых улучшений, фактически выполненных.

Суд считает, что экспертное заключение является полным, мотивированным и не содержит противоречий, экспертом соблюдены стандарты оценки в части методологии, учтены все ценообразующие факторы, экспертиза проведена компетентным лицом, который был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение, суд считает достоверной оценку, проведенную в рамках настоящего дела, сомнений в этой части экспертного заключения у суда не возникло.

В тексте экспертизы отсутствуют какие-либо противоречия, заключение судебной экспертизы является полным исследованием представленных ему объектов и материалов дела, эксперт дал обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам и заключение соответствует ст. 16 Федерального закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

На основании ч. 2. ст. 64, ч. 3. ст. 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

По смыслу статей 64, 71, 75 АПК РФ заключение представляет собой мнение эксперта (квалифицированного специалиста в конкретной области) относительно поставленных перед ним вопросов, имеющих значение при рассмотрении конкретного дела. Правовой статус заключения судебной экспертизы определен законом как доказательство, которое не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

Принимая во внимание выводы эксперта содержащиеся в заключении, суд пришел к выводу о том, что представленное заключение соответствует требованиям статей 82, 83, 86 АПК РФ, и признал его надлежащим доказательством по делу.

Оценив, данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ст.ст.82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные ч.2 ст.86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам эксперта, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

Несогласие истца с выводами эксперта в части определения метода, и, как следствие, размера величины арендной платы за пользование помещениями не может служить основанием для непринятия такого заключения. При этом истец ходатайства о назначении дополнительной или повторной экспертизы не заявлял.

В силу статей 67, 68, 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению и с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности. Ни одно из доказательств не имеет для суда заранее установленной силы, за исключением случаев, указанных в законе.

Согласно статье 64 АПК РФ заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, которое подлежит оценке судом в соответствии со статьей 71 АПК РФ в совокупности с другими доказательствами по делу.

Оценив по правилам статьи 71 АПК РФ указанное заключение эксперта, суд установил, что процедура назначения и проведения экспертизы соблюдена, заключение эксперта соответствует предъявляемым законом требованиям (статья 86 АПК РФ), в связи с чем оснований для признания данного заключения ненадлежащим доказательством не имеется.

Суд, оценивая заключение эксперта, сравнивая соответствие заключения поставленным вопросам, определяя полноту заключения, его научную обоснованность и достоверность полученных выводов, приходит к выводу, что заключение эксперта в полной мере являются допустимыми и достоверными доказательствами, оснований сомневаться в данном заключении не имеется, т.к. он составлен компетентным специалистом, обладающим специальными познаниями и предупрежденными об уголовной ответственности в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Заключение в полной мере объективны, а их выводы - достоверны. Данное заключение содержит подробное описание произведенных исследований, по результатам которых сделаны выводы и даны научно-обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов эксперт приводит соответствующие исходные объективные данные из представленных в распоряжение экспертов материалов дела, выводы обоснованы документами. Нарушения основополагающих методических и нормативных требований при их производстве не установлены; выводы эксперта логичны, аргументированы, содержат ссылки на официальные источники, т.е. обоснованы. Доводы экспертиз убедительны и по существу не опровергнуты. Несогласие по существу с выводами экспертов не является основанием для непринятия такого доказательства в качестве допустимого.

Как указано выше, величина доходов, извлеченных от неправомерного пользования объектами недвижимого имущества, принадлежащими ООО "Влад ДВ", согласно заключению эксперта, составляет 268 837 748 руб.

С учетом фактического возврата имущества надлежащему собственнику, в данном случае правомерно предъявлен иск о взыскании денежных средств в виде неполученного дохода, который недобросовестный владелец должен или мог бы извлечь, в том числе посредством сдачи недвижимости в аренду за период с 06 июля 2017 (Истец зарегистрировал право собственности на Помещения) до даты возврата имущества законному собственнику. Выводы эксперта по результатам экспертизы в данной части являются допустимыми доказательствами по делу.

Кроме того, судом установлено, что ООО «КАЛИПСО» произвело строительно-монтажные (ремонтные) работы, а также работы по монтажу и установке оборудования, необходимые для целевого использования помещений.

В свою очередь, в связи возвратом имущества законному собственнику, принимая во внимание выводы судебной экспертизы относительно стоимости произведенных им улучшений спорного имущества, воспользовалось своим правом, предоставленным статьями 303, 1108 ГК РФ, предъявив иск о взыскании стоимости произведенных затрат на улучшение имущества, обусловленных необходимостью его ремонта с целью поддержания в состоянии, исходя из производственного назначения.

Сумма, неотделимых улучшений, согласно экспертному заключению составляет 141 631 274,30 руб. (Сто сорок один миллион шестьсот тридцать одна тысяча двести семьдесят четыре) рубля 30 копеек, в том числе НДС 20% - 23 605 212,38 руб. (Двадцать три миллиона шестьсот пять тысяч двести двенадцать) рублей 38 копеек.»

Вопреки доводам ответчика, факт выполнения данных работ подтверждён материалами дела, в том числе заключением эксперта, который подробно проанализировав выполненные работы в рамках договоров подряда, а также агентского договора.

Таким образом, по результатам строительно-оценочная экспертизы установлено что в период владения помещениями ООО «Калипсо» в них были проведены работы, фактически являющиеся неотделимыми улучшениями, рыночная стоимость которых составляет 141 631 274,30 рублей. В подтверждение стоимости указанных произведенных затрат, предъявленной к взысканию, в материалы дела были представлены договоры подряда, а также агентский договор.

Принимая во внимание, что в силу прямого указания закона (статьи 303 ГК РФ) правом на возмещение затрат при возврате имущества обладает и недобросовестный приобретатель, но только в тех объемах, которые были необходимы для приведения имущества в состояние, пригодное для его использования по назначению, и затраты, понесенные в целях поддержания имущества в состоянии, пригодном для его использования по назначению, возражения по первоначальному иску со ссылкой на установленную судом при рассмотрении вышеуказанного дела недобросовестность и как следствие на необходимость отказа в первоначальном иске в полном объеме судом отклоняются, как основанные на неверном толковании названных норм права.

При таких обстоятельства, требования по первоначальному и встречному искам подлежат удовлетворению в заявленных размерах.

Как указано выше, в ходе рассмотрения спора каждой из сторон сделано заявление о применении срока исковой давности в отношении требований второй стороны.

Оценивая доводы и возражения сторон в указанной части суд исходит из следующего. Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (статья 195 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 названного Кодекса. В силу статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. По обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

Согласно пункту 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Срок давности по иску об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения начинает течь с того момента, когда лицо узнало или должно было узнать о том, что недвижимое имущество при отсутствии правовых оснований находится во владении ответчика. Посредством виндикационного иска собственник восстанавливает владение своим имуществом, а путем предъявления требования о возврате доходов защищает свое имущественное право на получение доходов от принадлежащего ему имущества.

Поскольку положения статьи 303 ГК РФ являются составной частью правил о виндикации, срок исковой давности по требованиям о виндикации и получении доходов от незаконных владельцев начинает течь с того момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что его имущество выбыло из его владения и незаконные владельцы извлекают от пользования доход.

То обстоятельство, что требование о взыскании доходов может быть удовлетворено при условии виндигирования имущества в судебном порядке или добровольного возврата имущества незаконным владельцем, не свидетельствует о начале течения исковой давности с даты вступления в законную силу решения о виндикации или с даты возврата имущества. (Аналогичная правовая позиция сформулирована в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26.11.2019 №309-ЭС19-13850).

Отсутствие правовых оснований для владения является главным обстоятельством, с которым закон связывает как право истца на виндикацию недвижимого имущества, так и право на взыскание неполученных доходов вследствие такого владения. При этом дата, когда законный собственник получил любые сведения о том, что кто-либо является незаконным владельцем недвижимого имущества, выступает согласно статье 200 ГК РФ и моментом начала течения срока исковой давности по всем требованиям, вытекающим из обстоятельства незаконности владения, включая права, предусмотренные статьями 301 и 303 ГК РФ (определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.07.2020 №305-ЭС20-9180).

Согласно картотеке арбитражных дел, спорное имущество было истребовано из незаконного владения Общества с ограниченной ответственностью «Калипсо» и возвращено в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Влад ДВ» на основании постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 ноября 2022 г. по делу №А40-204589/2017.

Постановлением суда кассационной инстанции от 03.05.2023 указанный судебный акт оставлен без изменения.

Таким образом, в рассматриваемом случае, датой начала течения срока исковой давности по встречному иску о взыскании неосновательного обогащения в виде

неполученных доходов, следует считать дату 15.11.2022, при этом встречный иск принят 12.09.2023г., в связи с чем срок не пропущен.

Указание истцом на иную дату, судом отклоняется как основанное на неверном толковании норм права, носящее предположительный характер, а не реальную возможность.

Первоначальный иск также подан в установленный законом срок (06.07.2023г.), учитывая, что спорные помещения истребованы судебным актом, принятым 15.11.2022, при этом указанное лицо реальную возможность на возмещение затрат получило с даты вступления в законную силу данного акта.

Таким образом, отклоняя доводы о пропуске истцом срока исковой давности по заявленным требованиям, суд отмечает, что судебный акт об удовлетворении виндикационных требований законного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного требования принят 15.11.2022, в связи с чем заявленные иски находятся в пределах срока исковой давности.

Что касается ходатайства истца о вызове эксперта, то суд не усматривает оснований для его вызова, поскольку такое ходатайство фактически направлено на затягивание судебного процесса и является злоупотреблением правом, тем более, что после возобновления судебного производства, истец ознакомился с заключением, однако, соответствующего ходатайства после ознакомления с ним о вызове эксперта не заявил, вопросы также не подготовлены, при этом лишь несогласие с некоторыми выводами эксперта не является основанием для вызова эксперта, учитывая также, что допрос эксперта не является обязательным элементом исследования заключения эксперта и проводится судом только при наличии, по мнению суда, неясностей или необходимости дополнения заключения.

Необходимость такого опроса определяется судом, в компетенцию которого входит оценка доказательств, в том числе и заключения эксперта. В данном случае у суда отсутствуют вопросы, касающиеся порядка проведения экспертных исследований и содержания заключения экспертизы, ответы даны в соответствии с поставленными вопросами и не содержат неясностей.

На основании части 1 и 2 статьи 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. При этом, частью 1 статьи 9 АПК РФ судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности.

С учетом изложенного, а также результатов судебной экспертизы, исковые требования по первоначальному и встречному искам подлежат удовлетворению в заявленных суммах.

В результате зачета взаимных требований сторон требований с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАЛИПСО" в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЛАД ДВ" подлежат взысканию денежные средства в размере 127 206 473 руб. 70 коп.

Судебные расходы по оплате госпошлины распределяются в порядке ст. 110 АПК РФ.

В отношении расходов по оплате экспертизы, с учетом результатов рассмотрения дела, при котором исковые требования как по первоначальному, так и по встречному требованию были удовлетворены, в проведении экспертизы были заинтересованы обе стороны, суд возлагает на сторон расходы по экспертизе в равном размере.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 65, 71, 82, 110, 123, 156, 170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

По первоначальному исковому заявлению требования удовлетворить:

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЛАД ДВ" (ОГРН: 1092538006263, ИНН: 2538131685) в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАЛИПСО" (ОГРН: 5147746100640, ИНН: 7706814124) денежные средства в размере 141 631 274 руб. 30 коп.

По встречному исковому заявлению требования удовлетворить:

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАЛИПСО" (ОГРН: 5147746100640, ИНН: 7706814124) в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЛАД ДВ" (ОГРН: 1092538006263, ИНН: 2538131685) денежные средства в размере 268 837 748 руб.

В результате взаимозачета взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАЛИПСО" (ОГРН: 5147746100640, ИНН: 7706814124) в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЛАД ДВ" (ОГРН: 1092538006263, ИНН: 2538131685) денежные средства в размере 127 206 473 руб. 70 коп.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАЛИПСО" (ОГРН: 5147746100640, ИНН: 7706814124) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 200 000 руб.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЛАД ДВ" (ОГРН: 1092538006263, ИНН: 2538131685) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 200 000 руб.

Решение может быть обжаловано лицами, участвующими в деле, в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок с даты изготовления решения в полном объеме.

Судья:

Т.В. Кравченко