



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА

Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

арбитражного суда кассационной инстанции

г. Хабаровск

28 июня 2011 г.

№ Ф03-2181/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 21 июня 2011 г.

Полный текст постановления изготовлен 28 июня 2011 г.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа
в составе:

Председательствующего: Лесненко С.Ю.

Судей: Карпушиной Т.Н., Шведова А.А.

при участии

от истца: ООО «Держава» – представитель не явился;

от ответчика: МУПВ «Аквамир» – Булашева С.Р., представитель по доверенности от 10.12.2009 № 25-02/870625;

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу
общества с ограниченной ответственностью «Держава»

на решение от 13.12.2010, постановление Пятого арбитражного
апелляционного суда от 22.02.2011

по делу № А51-15765/2010 Арбитражного суда Приморского края

Дело рассматривали: в суде первой инстанции судья Шкляров С.Н., в
апелляционном суде судьи: Скрипка Н.А., Фадеева Н.И., Аппакова Т.А.

По иску общества с ограниченной ответственностью «Держава»
(ОГРН 1042502965900, место нахождения: 690091, Приморский край,
г.Владивосток, ул.Светланская, 69, лит. «Д»)

к муниципальному унитарному предприятию г.Владивостока «Аквамир»
(ОГРН 1022502293550, место нахождения: 690091, Приморский край,
г.Владивосток, ул.Батарейная, 4)

о взыскании 2 142 342 руб.

Общество с ограниченной ответственностью «Держава» (далее – ООО «Держава», общество) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском к муниципальному унитарному предприятию г.Владивостока «Аквामир» (далее – МУПВ «Аквамир», предприятие) о возмещении стоимости улучшений помещений, арендуемых по договору аренды недвижимого имущества от 01.06.2004 № 01-06-04 в размере 2 142 342 руб.

Предъявленное требование основано на положениях статей 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивировано тем, что ответчик обязан возместить обществу понесенные им затраты на проведение общестроительных, электромонтажных и сантехнических работ в арендуемых помещениях, состояние которых при сдаче во временное пользование охарактеризовано как неудовлетворительное.

Решением суда от 13.12.2010, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2011, в удовлетворении иска отказано ввиду отсутствия в материалах дела документов, подтверждающих факт согласования обществом с предприятием проведения ремонтных работ, а также их объема и стоимости.

В кассационной жалобе ООО «Держава» просит указанные судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение. В обоснование жалобы приведены доводы о несогласии с позицией судов об отсутствии факта согласования улучшений помещений с предприятием, а также нарушении апелляционным судом норм процессуального законодательства, выразившемся в непринятии дополнительных доказательств, в том числе, письма ответчика от 02.07.2004, подтверждающего получение согласия на проведение ремонта в спорных помещениях.

Предприятие в отзыве на кассационную жалобу, поддержанном его представителем в ходе судебного разбирательства, изложенные в ней доводы отклонило, просило решение и постановление оставить без изменения как законные и обоснованные.

Общество, извещенное о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в том числе с учетом размещения соответствующей информации на официальном сайте арбитражного суда в сети Интернет, явку своих представителей в суд не обеспечило.

Рассмотрев материалы дела, обсудив изложенные в кассационной жалобе доводы с учетом отзыва на нее и мнения представителя ответчика, проверив в порядке и пределах статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность

применения судами норм материального и процессуального права, суд кассационной инстанции не усматривает оснований для удовлетворения жалобы заявителя.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 01.06.2004 между МУПВ «Аквамир» (арендодатель) и ООО «Сервис – СВ» (арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений общей площадью 343,2 кв.м, расположенных по адресу: г.Владивосток, ул.Батарейная, 4. Передача объектов найма оформлена актом приема – передачи от 17.06.2004.

Впоследствии, право аренды нежилых помещений внесено арендатором в качестве вклада в уставный капитал ООО «Держава» (06.07.2004), о чем ответчик уведомлен письмом от 16.09.2004.

Условиями договора аренды установлено право арендатора без согласия арендодателя и собственника помещений осуществлять действия и заключать сделки, указанные в подпунктах 2.4.1.1 – 2.4.1.6, в том числе производить перепланировки, перестройки и иные улучшения (благоустройства) объекта (его части). В силу пункта 4.9 сделки производство средствами арендатора текущего или капитального ремонта, благоустройства, перепланировки, перестройки и иных улучшений арендуемого объекта, не делимых без вреда для его конструкций влечет за собой право требовать от арендодателя уплаты их стоимости в случае досрочного расторжения договора аренды.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2009 по делу № А51-5192/2009 указанный договор аренды расторгнут.

Считая, что предприятие должно компенсировать обществу стоимость неотделимых улучшений, произведенных последним в арендуемых помещениях, а именно: общестроительные, электромонтажные и сантехнические работы на общую сумму 2 142 342 руб., истец обратился с настоящим требованием в арбитражный суд.

Поскольку на момент проведения улучшений арендуемого имущества (2007 – 2009 годы) действие договора аренды от 01.06.2004 № 01-06-04 прекращено не было, суды правомерно указали на регулирование возникших между истцом и ответчиком отношений нормами главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (аренда), что исключает возможность применения заявленных обществом норм о неосновательном обогащении.

В соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 623 указанного Кодекса в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Из смысла данной нормы следует, что стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества может быть истребована арендатором при наличии согласия арендодателя на производство работ по улучшению имущества.

По правилам части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Таким образом, общество, обращаясь с настоящим иском в суд, должно доказать в совокупности: улучшение арендатором арендованного имущества; выполнение им этих улучшений с согласия арендодателя; неотделимость произведенных улучшений без вреда для арендованного имущества; действительную стоимость произведенных улучшений на момент возврата имущества арендодателю; выполнение улучшений арендованного имущества за счет собственных средств.

Разрешая настоящий спор и отказывая заявителю в иске, арбитражные суды сочли недоказанным факт получения обществом необходимого согласия предприятия на проведение улучшений в арендованных нежилых помещениях. При этом, оценивая условия договора аренды о возможности перепланировки, перестройки, текущего и капитального ремонта, благоустройства и иных улучшений помещений, суды обоснованно указали на невозможность принятия таковых в качестве получения от арендодателя предварительного одобрения на производство улучшений, поскольку, по смыслу статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимое согласие арендодателя предполагает согласование с ним не только самого факта выполнения работ и производства улучшений, но также объема и стоимости таких работ.

В этой связи, не установив наличия объективных доказательств, свидетельствующих о согласовании с ответчиком стоимости работ на заявленную в иске сумму, а равно, первичных учетных документов, подтверждающих расходы общества, вывод судов об отсутствии правовых оснований для взыскания истребуемой ООО «Держава» суммы признается

судом кассационной инстанции правильным, соответствующим фактическим обстоятельствам и подлежащим применению нормам материального права.

Довод общества о нарушении апелляционным судом норм процессуального законодательства подлежит отклонению судом кассационной инстанции в силу следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дела в порядке апелляционного производства арбитражный суд по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам повторно рассматривает дело.

Вместе с тем, как следует из части 2 указанной нормы названного Кодекса, дополнительные доказательства принимаются арбитражным судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, и суд признает эти причины уважительными. Признание доказательств относимыми и допустимыми само по себе не является основанием для их принятия судом апелляционной инстанции (пункт 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009 № 36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции»).

Поскольку истец не обосновал невозможность представления дополнительных доказательств в арбитражный суд первой инстанции, факт непринятия арбитражным судом апелляционной инстанции их в качестве доказательств не может рассматриваться кассационной инстанцией как нарушение норм процессуального законодательства. Принятие апелляционным судом дополнительных документов от предприятия также не может свидетельствовать о нарушении принципа состязательности арбитражного процесса ввиду того, что такие документы подтверждали лишь доводы отзыва на апелляционную жалобу.

Новых доводов, имеющих существенное значение для рассмотрения данного спора и опровергающих правильность выводов судов, в кассационной жалобе не приводится.

Неправильного применения норм материального права и положений процессуального законодательства арбитражными судами не допущено, в связи с чем у суда кассационной инстанции отсутствуют правовые основания для отмены обжалуемых по делу решения и постановления.

Руководствуясь статьями 286 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение от 13.12.2010, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2011 по делу № А51-15765/2010 Арбитражного суда Приморского края оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

С.Ю. Лесненко

Судьи:

Т.Н. Карпушина

А.А. Шведов