



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ

690091, г. Владивосток, ул. Светланская, 54

Именем Российской Федерации

## РЕШЕНИЕ

г. Владивосток

Дело № А51-15765/2010

13 декабря 2010 года

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Шклярова С.Н. при ведении протокола судебного заседания секретарем Завадской М.Ю., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Держава»

к муниципальному унитарному предприятию «Аквамир»

о взыскании 2 142 342 рублей

при участии:

от истца – Мань Н.В., доверенность от 03.11.2010, паспорт серии 0506 №346773;

от ответчика – Булашева С.Р., доверенность от 03.11.2010 паспорт серии 0509 № 684835;

В соответствии со статьей 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации резолютивная часть решения объявлена 06.12.10, решение в полном объеме изготовлено 13.12.10.

## у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Держава» (далее истец – ООО «Держава») обратилось в Арбитражный суд Приморского края с исковым заявлением к муниципальному унитарному предприятию «Аквамир» (далее ответчик – МУП «Аквамир») о возмещении стоимости улучшений помещений, арендуемых по договору аренды недвижимого имущества от 01.06.2004 № 01-06-04 в размере 2 142 342 рублей.

Истец на заявленных требованиях настаивает в полном объеме.

Ответчик исковые требования не признал, считает, что поскольку проведение ремонта в арендуемом помещении арендатором с арендодателем не согласовывалось, то стоимость произведенных первым неотделимых улучшений помещения возмещению не подлежит, также считает, что пункты 2.4, 4.9 договора противоречат закону и не соответствуют действующему законодательству.

Исследовав материалы дела, выслушав доводы сторон, суд установил следующее.

01.06.2004 между МУП «Аквामир» (арендодатель) и ООО «Сервис - СВ» (арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений общей площадью 343,2 кв.метров, расположенных по адресу: г. Владивосток, ул. Батарейная, 4.

Письмом от 16.09.2004 ООО «Сервис-СВ» сообщило МУП «Аквамир» о том, что внесло право аренды нежилыми помещениями в качестве вклада в уставной капитал ООО «Держава».

Пунктом 1.1 договора предусмотрено, что арендодатель передает нежилые помещения в долгосрочное владение и пользование арендатору.

На основании п. 2.4.1 договора установлено право арендатора без согласия арендодателя и собственника объекта осуществлять действия и заключать сделки, указанные в пп.2.4.1.1 - 2.4.1.6 договора.

Пунктом 2.4.1.6 предусмотрено право арендатора производить перепланировки, перестройки и иные улучшения благоустройства объекта.

В силу п. 4.9 договора производство средствами арендатора текущего или капитального ремонта, благоустройства, перепланировки, перестройки и иных улучшений арендуемого объекта, не отделимых без вреда для его конструкций влечет за собой право требовать от арендодателя уплаты их стоимости в случае досрочного расторжения договора аренды.

Постановлением Пятого арбитражного суда от 05.10.2009 договор аренды от 01.06.2004 № 01-06-04 расторгнут.

Имущество передано арендатору по акту приема-передачи от 17.06.2004.

В период действия договора аренды истцом произведены ремонтные работы по установке оконных блоков, досок из ПВХ, блоков в наружных и внутренних дверных проемах, металлических дверных коробок, сантехнические и электромонтажные работы на сумму 2 142 342 рубля.

28.09.2010 истец направил ответчику претензию о взыскании стоимости улучшений по договору аренды от 01.06.2004 в размере 2 142 342 рублей.

Неполучение ответа на претензию и невозвращение денежных средств явилось основанием для обращения истца в суд с настоящими исковыми требованиями.

Правоотношения сторон по рассматриваемому спору регулируются нормами главы 34 Гражданского кодекса РФ.

В силу статьи 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно части 2 статьи 623 ГК РФ в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Частью 3 статьи 623 ГК РФ предусмотрено, что стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Исходя из того, что капитальный ремонт арендуемого имущества следует расценивать как неотделимое улучшение его проведение также возможно только по согласованию с арендодателем.

Вышеуказанная норма закона не предусматривает иные варианты действий арендатора при улучшении объекта аренды, дающих право на возмещение понесенных затрат, кроме как получение согласия арендодателя, прописанного прямо в статье.

При таких обстоятельствах пункты 2.4.1.6 и 4.9 договора аренды недвижимого имущества № 01-06-04 от 01.06.04 не могут применяться сторонами в спорных правоотношениях, поскольку противоречат положениям статьи 623 ГК РФ.

Кроме того, получение согласия арендодателя предполагает согласование с ним не только самого факта выполнения работ и произведения улучшений, но также объема и стоимости работ.

В материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие факт согласования с ответчиком стоимости работ на заявленную сумму.

Оценив в совокупности представленные в дело доказательства, в том числе претензию о взыскании стоимости улучшений по договору аренды от 01.06.2004, полученную ответчиком, экспертное заключение ООО «ДальСтрой-эксперт» № 034/10-У, суд приходит к выводу об отсутствии факта согласования с арендодателем видов, объемов и стоимости спорных работ.

Согласно пункту 2 статьи 612 ГК РФ арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору, либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Кроме того, суд полагает, что истец не проявил должной степени осмотрительности и действовал на свой коммерческий риск, заключая договор с ответчиком на вышеизложенных условиях, прямо не предусмотрев, что арендуемые помещения передаются в неудовлетворительном состоянии и требуют капитального ремонта.

Между тем, из материалов дела следует, что о неудовлетворительном состоянии арендованного объекта обществу было известно в момент заключения спорного договора. По мнению суда, данное обстоятельство свидетельствует об отсутствии неотложной необходимости проведения капитального ремонта, возникшей в период исполнения договора аренды №01-06-04.

Каких-либо иных доказательств, подтверждающих обращение арендатора к арендодателю с требованием о проведении капитального ремонта, утвержденная проектно-сметная документация на ремонтные затраты по капитальному ремонту помещения, истцом в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу о недоказанности истцом принятия мер по обращению к арендодателю с требованием о проведении капитального ремонта, вызванного неотложной необходимостью.

В связи с чем, суд полагает неразумными действия истца, осведомленного о недостатках арендуемых помещений, направленные на заключение договора аренды на условиях арендодателя, не оговорив в нем имеющиеся недостатки имущества, не указав на неотложную необходимость в проведении капитального ремонта; а также его действия по самостоятельному проведению капитального ремонта без надлежащего уведомления арендодателя о необходимости его проведения, без предоставления ответчику разумного срока для выполнения соответствующих работ, не согласовав с последним объемы, сроки, содержание работ, их стоимость.

Таким образом, обращаясь в суд с настоящим иском, истец не доказал наличие предусмотренных пунктом 3 статьи 623 ГК РФ оснований для возмещения стоимости неотделимых улучшений в заявленном размере, в связи с чем, исковые требования удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Пятый арбитражный апелляционный суд и в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения апелляционной инстанции.

Судья

С.Н. Шкляров