

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А53-17565/2004-С2-9  
Вх. Ф08-2632/06

15 июня 2006 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Леоновой О.В., судей Ветрова С.А. и Плотниковой Л.Н., при участии в судебном заседании от истца – Департамента имущественно-земельных отношений г. Ростова-на-Дону – Богуславской К.В. (доверенность от 07.02.06), от ответчика – закрытого акционерного общества «Донской Торговый Дом» – Паутовой О.С. (доверенность от 29.11.05), от третьего лица – муниципального учреждения «Муниципальное казначейство г. Ростова-на-Дону» – Медведевой Т.Н. (доверенность от 30.09.05) и Кокуриной А.А. (доверенность от 04.05.06), в отсутствие третьего лица – муниципального учреждения с функцией заказчика в сфере жилищно-коммунального хозяйства Кировского района г. Ростова-на-Дону, надлежаще извещенного о времени и месте судебного заседания, рассмотрев кассационную жалобу Департамента имущественно-земельных отношений г. Ростова-на-Дону на постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда Ростовской области от 30.06.05 по делу № А53-17565/2004-С2-9 (судьи Комягин М.В., Величко Т.Д., Пипник Т.Д.), установил следующее.

Департамент имущественно-земельных отношений г. Ростова-на-Дону (далее – департамент) обратился с иском к ЗАО «Донской Торговый Дом» (далее – общество) о взыскании 63 174 рублей 16 копеек задолженности по арендной плате, 25 320 рублей 86 копеек пеней, 6 603 рублей 34 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, всего 95 098 рублей 59 копеек (уточненные требования). Третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований относительно предмета спора, в исковом заявлении указано муниципальное учреждение с функцией заказчика в сфере жилищно-коммунального хозяйства Кировского района г. Ростова-на-Дону (далее – учреждение).

Общество предъявило встречный иск к департаменту о взыскании 345 495 рублей 34 копеек стоимости улучшений арендованного имущества.

Определением от 28.02.05 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено МУ «Муниципальное казначейство г. Ростова-на-Дону» (далее – казначейство).

Решением от 21.04.05 (судья Бондарчук Е.В.) исковые требования удовлетворены частично: с общества в пользу департамента взыскано 63 174 рубля 16 копеек задолженности по арендной плате, 3 тыс. рублей пеней и 6 603 рубля 57 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами, всего 72 777 рублей 72 копейки. Судебный акт мотивирован тем, что материалами дела подтверждается задолженность по арендной плате по договору аренды от 19.09.02 № 6248-4. Размер неустойки уменьшен на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации. В удовлетворении встречного иска обществу отказано ввиду того, что условиями договора проведение капитального ремонта возложено на арендатора за счет собственных средств. Суд отклонил доводы общества об обязанности администрации возместить стоимость неотделимых улучшений, указав, что договор аренды не предусматривает их проведения, доказательства согласия арендодателя на улучшение арендованного имущества, неотделимые без вреда от имущества, отсутствуют.

Постановлением апелляционной инстанции от 30.06.05, оставленным без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.09.05 (судьи Воротников А.Е., Калашникова М.Г., Мельник В.В.), решение отменено, исковые требования департамента и общества удовлетворены частично Суд апелляционной инстанции произвел зачет встречных исковых требований и взыскал с департамента в пользу общества 184 017 рублей 88 копеек. В остальной части исковых требований отказано. Судебные акты мотивированы тем, что в соответствии с условиями договоров аренды от 18.06.01 № 3203-4 и 19.09.02 № 6248-4 ответчик произвел с согласия арендодателя капитальный ремонт арендуемого имущества, результаты которого приняты балансодержателем помещения – учреждением. Капитальный ремонт представляет собой форму создания неотделимых улучшений, поэтому в силу пункта 2 статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации общество имеет право на возмещение их стоимости.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.04.06 постановление кассационной инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа. Основанием для отмены послужило отсутствие в материалах дела сведений о направлении МУ «Муниципальное казначейство г. Ростова-на-Дону» извещения о времени и месте проведения судебного заседания суда.

В кассационной жалобе департамент просит отменить постановление апелляционной инстанции и оставить в силе решение. По мнению заявителя, обязанность проведения капитального ремонта договором аренды возложена на арендатора за его счет. Договор не предусматривает возмещение арендатору затрат по капитальному ремонту. Балансодержатель согласовывал обществу график и смету на производство ремонтных работ, а не отдельных улучшений, согласия на проведение которых арендодатель не давал. Суд апелляционной инстанции не исследовал вопроса о том, какие работы, выполненные арендатором, связаны с капитальным ремонтом, какие – с неотделимыми улучшениями арендованного имущества. Суд не оценил первичные документы, подтверждающие затраты истца на проведение ремонтных работ.

В отзыве на кассационную жалобу казначейство просит постановление апелляционной инстанции отменить и оставить в силе решение, считая, что суд произвел зачет встречных требований в нарушение статей 32, 42, 235 Бюджетного кодекса Российской Федерации. По мнению казначейства, общество не вправе требовать возмещения стоимости улучшений, поскольку в соответствии с договором обязалось произвести капитальный ремонт за свой счет.

В судебном заседании представители департамента и казначейства поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на жалобу. Представитель общества просил постановление оставить без изменения, считая его законным и обоснованным.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, заслушав представителей участвующих в судебном заседании лиц, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что постановление апелляционной инстанции следует отменить.

Как видно из материалов дела, Комитет по управлению имуществом г. Ростова-на-Дону (правопреемник департамента; арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор аренды от 18.06.01 № 3203-4, по условиям которого арендатор получил в пользование до 01.06.02 нежилые помещения общей площадью 268,7 кв. м, в том числе находящиеся на втором этаже – 132,4 кв. м, на третьем – 136,3 кв. м, расположенные по адресу: Ростов-на-Дону, ул. Донская, 38, литеры А, Б.

19 сентября 2002 года Комитет по управлению имуществом г. Ростов-на-Дону и общество заключили договор аренды № 6248-4, в соответствии с которым арендатор получил в пользование до 15.09.03 указанные в первом договоре нежилые помещения на тех же условиях, за исключением размера арендной платы.

Согласно пункту 2.3.5 договоров арендатор обязан производить капитальный ремонт за свой счет, в сроки и объемах, согласованных с балансодержателем и утвержденных арендодателем в соответствии с планом-графиком работ. После выполнения каждого этапа

указанных работ арендатор в месячный срок предоставляет арендодателю письменный отчет. Иной порядок и условия проведения капитального ремонта могут быть установлены дополнительным соглашением к договору. Пунктом 6.1 договоров определено, что объем восстановительных работ, сроки их проведения определяются балансодержателем и арендатором. Стоимость восстановительных строительных и специальных работ определяется сметой, составленной предприятием (организацией), имеющей соответствующую лицензию, и согласованной с балансодержателем.

5 мая 2004 года договор от 19.09.02 № 6248-4 прекращен в связи с отказом департамента от заключения договора на новый срок. Арендованное имущество возвращено истцу по акту приема-передачи от 05.05.04.

Неисполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы и образование задолженности за период с 01.12.03 по 05.05.04 послужило основанием для обращения департаментом в суд. Общество обратилось со встречным иском о взыскании стоимости улучшений арендованного имущества.

Департамент не согласен с постановлением апелляционной инстанции в части взыскания с него в пользу общества стоимости неотделимых улучшений в размере 256 795 рублей 61 копейки.

В силу статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Пункт 2.3.20 договоров аренды устанавливает, что в пятидневный срок с даты окончания договора, а также с даты досрочного прекращения и расторжения его, арендатор обязан передать балансодержателю по акту сдачи-приемки помещения в технически исправном состоянии, со всеми произведенными улучшениями.

Суд апелляционной инстанции установил, что арендодатель признавал необходимость выполнения ремонтно-восстановительных работ в согласованном объеме. Суд, взыскивая стоимость неотделимых улучшений в размере 256 795 рублей 61 копейки, в нарушение статьи 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не указал, из чего складывается названная сумма и какими первичными документами (актами выполненных работ, платежными поручениями) она подтверждается. Суд не исследовал вопроса о том, какие улучшения, произведенные за счет арендатора, являются неотделимыми и какова их стоимость.

Суд апелляционной инстанции не указал, по каким основаниям отменил решение в части взыскания с общества задолженности по арендной плате, пени и проценты за пользование чужими денежными средствами.

При таких обстоятельствах постановление апеллиционной инстанции нельзя признать обоснованным.

Поскольку выводы суда апеллиционной инстанции не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся доказательства, то постановление в силу пункта 3 части 1 статьи 287 и части 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует отменить, дело направить на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении суду апеллиционной инстанции следует установить, являются ли работы, выполненные арендатором неотделимыми улучшениями, какова их стоимость, оценить доводы департамента о том, что согласно письму общества от 28.02.02 № 126 работы по телефонизации выполнены на сумму 203 689 рублей и сооружения связи переданы им в собственность РГТС (т. 2, л. д. 12).

Руководствуясь статьями 284, 286, 287, 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

постановление апеллиционной инстанции Арбитражного суда Ростовской области от 30.06.05 по делу № А53-17565/2004-С2-9 отменить, дело направить на новое рассмотрение в тот же суд.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий  
Судьи

О.В. Леонова  
С.А. Ветров  
Л.Н. Плотникова