



Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа П о с т а н о в л е н и е

№ А32-20236/2011

08.06.2012

Резолютивная часть постановления объявлена 07 июня 2012 г.

Полный текст постановления изготовлен 08 июня 2012 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Епифанова В.Е., судей Анциферова В.А. и Мещерина А.И., при участии в судебном заседании истца - индивидуального предпринимателя Додух Виктора Николаевича (ИНН 231502680839, ОГРНИП 304231522500318) и его представителя - Перехрест С.Ю. (доверенность от 17.05.2012), в отсутствие ответчика - администрации муниципального образования город Новороссийск (ИНН 231502680839, ОГРН 304231522500318), извещенного о времени и месте судебного заседания, рассмотрев кассационную жалобу администрации муниципального образования город Новороссийск (ИНН 231502680839, ОГРН 304231522500318) на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.12.2011 (судья Суханов Р.Ю.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2012 (судьи Кузнецов С.А., Ковалева Н.В., Чотчаев Б.Т.) по делу N А32-20236/2011, установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Додух В.Н. (далее - предприниматель) обратился в арбитражный суд к администрации муниципального образования город Новороссийск (далее - администрация) с иском о взыскании 350 тыс. рублей расходов, понесенных в связи с капитальным ремонтом муниципального нежилого помещения, арендованного по договору от 19.09.2007 N 1965.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 02.12.2011, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2012, иск удовлетворен. С муниципального образования г. Новороссийск в лице администрации за счет средств муниципальной казны в пользу предпринимателя взыскано 350 тыс. рублей стоимости произведенного капитального ремонта.

Судебные инстанции при разрешении спора руководствовались статьями 611, 612 и 616 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), согласно которым арендатор вправе требовать возмещения затрат на капитальный ремонт, если подтвердит неотложную необходимость его проведения для эксплуатации предоставленного в аренду объекта. По результатам оценки представленных в дело доказательств (фотоматериалы, дефектная ведомость от 20.09.2007, локальный ресурсный сметный расчет, ведомость объемов работ) суды установили, что переданное предпринимателю по договору аренды от 19.09.2007 N 1965 нежилое помещение (подвал) могло быть использовано по целевому назначению (медицинский лечебно-оздоровительный центр) только после производства капитального ремонта. На момент передачи объект находился в неудовлетворительном состоянии и требовал капитального ремонта, проведение которого с арендодателем было согласовано. Факт выполнения строительных работ по капитальному ремонту и расходы истца по их оплате (350 тыс. рублей) подтверждены документально (трудовое соглашение от 01.09.2008, акт о приемке выполненных работ, платежные квитанции). Поэтому требование предпринимателя о взыскании стоимости произведенного им капитального ремонта суды признали обоснованным и удовлетворили за счет муниципальной казны (пункты 1 и 2 постановления Пленума

Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2006 N 23 "О некоторых вопросах применения арбитражными судами норм Бюджетного кодекса Российской Федерации"; далее - постановление от 22.06.2006 N 23). Доводы администрации о том, что имущество на момент передачи находилось в пригодном для использования состоянии, поэтому истец обращался за проведением текущего ремонта, апелляционный суд отклонил как противоречащие представленным в дело доказательствам. Не принят также и довод о заявлении требований к ненадлежащему ответчику. Администрация является главным распорядителем средств муниципального бюджета, поэтому в силу статьи 125 Кодекса вправе выступать в суде от имени публично-правового образования. Довод администрации о необоснованной ссылке истца на утратившее силу решение городской Думы от 20.12.2006 N 330 апелляционный суд во внимание не принял, поскольку при принятии решения суд первой инстанции указанным муниципальным нормативным актом не руководствовался (л. д. 100, 127).

Администрация обжаловала решение и апелляционное постановление в кассационном порядке. В жалобе заявитель просит указанные акты отменить, в удовлетворении иска отказать, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, а также несоответствие сделанных ими выводов обстоятельствам дела и доказательствам. Заявитель указывает, что полномочиями по управлению и распоряжению муниципальным имуществом осуществляет МУ "Управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Новороссийск" (далее - управление). Следовательно, иск предъявлен к ненадлежащему ответчику. В связи с отсутствием договорных отношений у администрации отсутствует какая-либо задолженность перед истцом. Следовательно, предприниматель избрал неверный способ защиты нарушенных прав. Как следует из подписанного истцом акта приема-передачи помещения от 12.09.2007, имущество на момент передачи находилось в пригодном для использования по целевому назначению состоянии. О характеристиках помещения истец был осведомлен, заключил договор аренды на согласованных условиях, требований о расторжении договора либо признании его недействительным не заявлял. Статью 616 Кодекса при разрешении спора суды применили необоснованно, поскольку предприниматель не доказал, что ремонт вызван неотложной необходимостью. В случае выполнения работ без согласования с арендодателем их стоимость арендатору не возмещается (пункт 3 статьи 623 Кодекса). Суды также не учли, что в октябре 2007 года истец обращался за производством текущего ремонта помещения, а в обоснование своих требований ссылается на утратившее силу решение городской Думы от 20.12.2006 N 330.

Предприниматель в отзыве указал на несостоятельность доводов жалобы, а также законность и обоснованность принятых по делу судебных актов.

В судебном заседании предприниматель и его представитель возражали против удовлетворения жалобы, ссылались на соответствие выводов судебных инстанций нормам действующего законодательства и имеющимся доказательствам.

Изучив материалы дела и доводы жалобы, заслушав представителей истца, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что в удовлетворении кассационной жалобы следует отказать.

Как видно из материалов дела и установлено судебными инстанциями, 19 сентября 2007 года МУ "Комитет по учету и управлению муниципальным имуществом и земельными отношениями администрации г. Новороссийска" (арендодатель) и предприниматель (арендатор) заключили договор аренды N 1965 (л. д. 6 - 8). По условиям договора арендатору на срок по 01.08.2011 для использования под медицинский лечебно-оздоровительный центр передано в аренду помещение общей площадью 63,5 кв. м (подвал (литера А), помещение N 1, комн. 5, 6, 7, 8), расположенное по адресу: г. Новороссийск, ул. Советов, 68. В пунктах 3.7, 3.10 и 3.11 закреплены обязательства арендатора самостоятельно принимать меры для обеспечения функционирования инженерных систем арендуемого помещения, поддерживать фасад здания в надлежащем порядке и осуществлять его ремонт пропорционально занимаемой площади здания, а также производить за свой счет текущий ремонт помещения. Договор прошел процедуру государственной регистрации.

Помещение передано арендатору по акту приема-передачи от 12.09.2007, (приложение N 1 к договору аренды), в котором указано, что на момент передачи нежилое муниципальное помещение соответствует требованиям для использования под указанный в договоре вид деятельности, имея надлежащее внутреннее и внешнее состояние в соответствии с техническим паспортом (л. д. 87).

20 декабря 2010 года по результатам аукционных торгов управление и предприниматель заключили договор купли-продажи находящегося в муниципальной собственности помещения, расположенного по адресу: г. Новороссийск, ул. Советов, 68 (л. д. 88, 89).

Ссылаясь на то, что в период действия договора аренды в муниципальном нежилом помещении он произвел капитальный ремонт, стоимость которого органами местного самоуправления арендатору не возмещена, предприниматель обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

По правилам статей 606, 611 и 614 Кодекса обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора - во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Обязанности сторон по содержанию имущества распределены в статье 616 Кодекса. В пункте 1 статьи 616 Кодекса закреплено общее правило об обязанности арендодателя производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок. Нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору: произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответственного уменьшения арендной платы; потребовать расторжения договора и возмещения убытков. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (пункт 2 статьи 616 Кодекса).

По смыслу указанных норм в случае нарушения арендодателем обязанности по проведению капитального ремонта арендатор вправе произвести его и взыскать с арендодателя его стоимость. При этом согласия арендодателя на проведение капитального ремонта не требуется.

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

В обоснование заявленных требований предприниматель сослался на договор аренды муниципального имущества от 19.09.2007, не содержащий условий о возложении на арендатора обязанность по проведению капитального ремонта нежилого помещения. В подтверждение необходимости и факта проведения капитального ремонта истец представил следующие документы: дефектную ведомость от 20.09.2007 (согласована с арендодателем); локальный ресурсный сметный расчет (проверен специалистом МУГЗ ЖКХ Белошапкиной Л.А. и согласован с арендодателем); трудовое соглашение на выполнение работ по капитальному ремонту от 01.09.2008; ведомость объемов работ; акт о приемке выполненных работ от 31.11.2008; квитанции об оплате работ; фотоматериалы.

Исследовав представленные истцом в дело доказательства, оценив их по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды установили следующие обстоятельства. Договор аренды от 19.09.2007 не возлагает на арендатора обязанность по проведению капитального ремонта нежилого помещения. На момент передачи предпринимателю объект аренды находился в неудовлетворительном состоянии и требовал проведения капитального ремонта. Фактическое использование муниципального имущества

по назначению (под медицинский лечебно-оздоровительный центр) было возможно только после окончания производства капитального ремонта в помещении. Проведение предпринимателем капитального ремонта с арендодателем согласовано. Факт выполнения работ по капитальному ремонту за счет предпринимателя и размер понесенных истцом расходов по оплате строительных работ подтверждены документально.

Установив названные обстоятельства, судебные инстанции пришли к выводу о наличии оснований для возложения на арендодателя обязанности по возмещению арендатору понесенных им расходов на капитальный ремонт муниципального имущества. Данный вывод судов первой и апелляционной инстанций основан на материалах дела (л. д. 9, 10, 13, 14, 24 - 44; 59, 81 - 83) и буквальном толковании содержания договора аренды нежилого помещения (статья 431 Кодекса).

В силу части 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная инстанция проверяет законность судебных актов, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта и исходя из доводов, содержащихся в жалобе и возражениях на нее.

Доводы кассационной жалобы администрации воспроизводят (повторяют) доводы, изложенные заявителем в апелляционной жалобе. Указанные доводы проверялись апелляционным судом и были обоснованно им отклонены.

Акт приема-передачи от 12.09.2007, на который ссылается заявитель как на документальное подтверждение надлежащего состояния переданного арендатору нежилого муниципального помещения, исследовались судами первой и апелляционной инстанций наряду с иными доказательствами, представленными сторонами в материалы дела. Оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, судебные инстанции не приняли названный акт в качестве документа, достоверно подтверждающего надлежащее состояние передаваемого помещения.

Довод жалобы о том, что истец обращался за проведением текущего ремонта, обоснованно отклонен судами как противоречащий материалам дела.

Несостоятелен и довод жалобы о предъявлении иска к ненадлежащему ответчику. Арендуемое нежилое помещение по результатам аукционных торгов приобретено предпринимателем в собственность (договор купли-продажи муниципального имущества от 20.12.2010). Поэтому арендные отношения прекратились вследствие совпадения арендодателя и арендатора в одном лице (статья 413 Кодекса). Собственником арендуемого предпринимателем помещения в спорный период являлось муниципальное образование город Новороссийск, надлежащим представителем которого суд обоснованно признал администрацию, действующую от имени этого публично-правового образования (пункт 2 статьи 125 Кодекса).

Довод ответчика об избрании истцом неверного способа защиты нарушенных прав отклоняется. Возможность взыскания стоимости капитального ремонта, проведенного арендатором за свой счет, предусмотрена Кодексом (пункт 1 статьи 616 Кодекса), что корреспондирует способу защиты гражданских прав, установленному абзацем 13 статьи 12 Кодекса.

При разрешении спора судебные инстанции исследовали и оценили доказательства, установили фактические обстоятельства спора и пришли к правомерному выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований. Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа не усматривает оснований для отмены (изменения) решения и апелляционного постановления по доводам, приведенным в жалобе. Нарушений норм процессуального права, в том числе предусмотренных частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не установлено.

Заявитель (орган местного самоуправления) от уплаты государственной пошлины за подачу кассационной жалобы освобожден (подпункт 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации).

Руководствуясь статьями 274, 284, 286, 287 и 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 02.12.2011 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2012 по делу N А32-20236/2011 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

В.Е.ЕПИФАНОВ

Судьи

В.А.АНЦИФЕРОВ

А.И.МЕЩЕРИН