



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ
Л. Павличенко ул., д. 5, Севастополь, 299011, www.sevastopol.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Севастополь
«27» января 2020 г.

Дело №А84-4396/19

Резолютивная часть решения оглашена 20 января 2020 года
Полный текст решения изготовлен 27 января 2020 года

Арбитражный суд города Севастополя в составе судьи Юриной Е.Н., при ведении протокола и аудиозаписи судебного заседания секретарями судебного заседания Ключкиной А.А., Ошкиной А.В., при участии представителей:
истца – Велигиной В.О., по доверенности от 10.01.2020, личность удостоверена паспортом;
ответчика – Дыбец А.М., по доверенности от 13.01.2020 № 09, личность удостоверена служебным удостоверением;
Правительства Севастополя – Доденкова А.Ю., по доверенности от 09.09.2019 №7092/01-01-02.1-30/02/19, личность удостоверена служебным удостоверением,
иные лица не явились, извещены,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску **общества с ограниченной ответственностью «СГС ПЛЮС»** (ОГРН 1149204070663, ИНН 9203500799, Севастополь) к **Департаменту по имущественным и земельным отношениям города Севастополя** (ОГРН 1149204004025, ИНН 9204002115, Севастополь), при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Правительства Севастополя и Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя, **о возмещении стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества,**

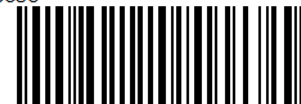
установил:

общество с ограниченной ответственностью «СГС ПЛЮС» (далее – истец, ООО «СГС ПЛЮС») обратилось в Арбитражный суд города Севастополя с иском к Департаменту по имущественным и земельным отношениям города Севастополя (далее – ответчик, Департамент) о возмещении стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества в размере 20 199 523,79 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 4 678 633,25 руб.

Определением от 16.09.2019 исковое заявление принято к производству, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Правительство Севастополя, Департамент архитектуры и градостроительства города Севастополя, назначено предварительное судебное заседание.

Протокольным определением от 07.10.2019 дело назначено к судебному разбирательству в судебном заседании.

Aspose



18420000251737

Департаментом предоставлен отзыв от 13.12.2019, согласно которому просит в удовлетворении иска отказать, ссылаясь на положения пункта 5 статьи 778 ГК Украины, не предоставление истцом доказательств выполнения требований Порядка предоставления арендатору согласия арендодателя государственного имущества на осуществление неотделимых улучшений.

23.12.2019 от представителя Правительства Севастополя поступил отзыв на иск, в котором изложена позиция по спору – считает исковые требования неподлежащими удовлетворению.

В судебном заседании 13.01.2020 представитель истца заявил ходатайство о назначении судебной экспертизы, с постановкой перед экспертом следующих вопросов: 1) Подтверждается ли документами бухгалтерского учета ООО «СГС ПЛЮС» величина произведенных за период с 01.01.2008 по 30.09.2016 улучшений арендованного имущества в размере 32 648 682,15 руб., повлекших увеличение стоимости объектов основных фондов, арендованных по договору аренды ЦИК структурного подразделения ГК «КГС» «Севастопольская ТЭЦ» №121 от 01.01.2004, с указанием конкретных объектов? 2) Какова сумма амортизационных отчислений, начисленных ООО «СГС ПЛЮС» за период с 01.01.2008 по 30.09.2016 на имущество, арендованное по договору аренды целостного имущественного комплекса структурного подразделения Государственного предприятия «Крымские генерирующие системы» «Севастопольская ТЭЦ» № 121 от 01.01.2004?

Представители ответчика и третьего лица возражали относительно ходатайства истца о назначении судебной экспертизы по делу.

Суд отклонил ходатайство истца о назначении судебной экспертизы, поскольку, исходя из предмета и оснований иска, с учетом установленных судом обстоятельств по делу, не усматривается ее обязательность, а также возможность проведения по предоставленным истцом доказательствам, и ее назначение приведет к затягиванию срока рассмотрения настоящего дела и увеличению судебных расходов сторон.

С учетом изложенного, по мнению суда, материалы дела достаточно характеризуют спорные правоотношения, основания для отложения рассмотрения дела отсутствуют, а дело подлежит рассмотрению в отсутствие третьего лица по имеющимся в деле материалам.

Представитель истца в судебном заседании настаивал на удовлетворении иска, представители ответчика и Правительства Севастополя возражали против его удовлетворения по основаниям, приведённым в отзыве и письменных пояснениях.

Судом на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании, назначенном на 13.01.2020, объявлялся перерыв до 20.01.2020, о чём сделано публичное извещение в сети Интернет на официальном сайте Арбитражного суда города Севастополя.

Имеющиеся в деле доказательства исследованы и оценены судом в совокупности по правилам статей 65, 70, 71 АПК РФ.

Изучив материалы дела, выслушав пояснения представителей сторон, суд установил следующие обстоятельства.

На основании плана санации Государственного предприятия «Крымские генерирующие системы», утвержденного определением Хозяйственного суда Автономной Республики Крым от 14.07.2003 по делу №2-6/2623-2003, 01.01.2004 между Государственным предприятием «Крымские генерирующие системы» (ГП «КГС») и обществом с ограниченной ответственностью «СГС ПЛЮС» (арендатор) заключен договор №121 аренды целостного имущественного комплекса структурного подразделения Государственного предприятия «Крымские генерирующие системы» «Севастопольская ТЭЦ», по которому арендодатель передает, арендатор принимает в срочное платное пользование целостный имущественный комплекс структурного подразделения Государственного предприятия «Крымские генерирующие системы»,



расположенный по адресу: 99704 Украина, г. Севастополь, ул. Ангарская, 10 (далее - Договор аренды № 121).

В соответствии с пунктом 6.3 Договора аренды №121, арендатор имеет право с разрешения арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущества предприятия, осуществлять его реконструкцию, техническое перевооружение и другие улучшения, приводящие к повышению его стоимости.

Согласно решению Хозяйственного суда Автономной Республики Крым от 10.12.2013 по делу №901/2930/16, вступившему в законную силу в соответствии с постановлением Севастопольского апелляционного хозяйственного суда от 30.12.2013, и договору о внесении изменений 31 марта 2014 года, Договор аренды № 121 действовал с 01 января 2004 по 01 августа 2005 и с 01 января 2008 по 01 июня 2016 года включительно.

29 апреля 2016 года Департаментом по имущественным и земельным отношениям города Севастополя в адрес ООО «СГС ПЛЮС» направлено письмо, согласно которому просил ООО «СГС ПЛЮС» до момента заключения концессионного соглашения с новым концессионером продолжать эксплуатацию переданного государственного имущества на основании п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть, на условиях Договора аренды № 121.

03.11.2016 Департаментом и истцом подписано соглашение о расторжении Договора аренды №121. По акту приема-передачи объекта аренды от 03.11.2016 Департаменту передано имущество, находившееся у арендатора в аренде по Договору аренды № 121.

В соответствии с п. 10.5 Договора аренды № 121, в случае прекращения или расторжения Договора улучшения арендованного имущества, осуществленные Арендатором за счет собственных средств, которые можно отделить от арендованного имущества, не причиняя ему вреда, признаются собственностью Арендатора, а неотделимые улучшения – собственностью Арендодателя. Вопрос компенсации Арендодателем увеличения стоимости арендованного имущества в результате указанных неотделимых улучшений решается в соответствии с действующим законодательством.

Истец заявил о том, что в период с 2009 по 2014 год им с согласия Арендодателя осуществлены за собственные средства улучшения арендованного имущества, что подтверждается Инвестиционными программами ООО «СГС ПЛЮС» (Севастопольской ТЭЦ) на 2009, 2010, 2011, 2012гг. Общая сумма улучшений на момент возврата арендованного имущества составила 32 648 682,15 руб.

В соответствии с условиями п. 4.1 Договора аренды № 121, в период с 01.01.2008 по 30.09.2016, Арендатор производил амортизационные начисления на арендованное имущество Предприятия, которые накапливались на субсчете счета 42 «Добавочный капитал».

Улучшения арендованного имущества, осуществленные за счет амортизационных отчислений, истец считает собственностью арендодателя, что согласуется с положениями пункта 4.2 Договора аренды №121.

С 01.01.2015 на основании Приказа Минфина РФ от 31.10.2000 №94н "Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению" средства накапливались на счета 83 «Добавочный капитал». Правильность амортизационных отчислений по состоянию на 31.01.2014 истец подтверждает Отчетом независимого аудитора состояния бухгалтерской отчетности, учету, первичных документов и другой информации, касающейся целостного имущественного комплекса, который находился в аренде у ООО «СГС ПЛЮС», составленным независимым аудитором ООО «Аудиторская компания «Аваль»».

Кроме того, истец указывает, что ежегодно, начиная с 2015 года на предприятии в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности" проводился обязательный аудит финансовой отчетности предприятия, в ходе которого была подтверждена отчетность за 2015, 2016 годы.



За период аренды по Договору аренды № 121 с 01.01.08 по 30.09.2016 начислена и подтверждена амортизация на арендованный целостный имущественный комплекс в сумме 12 449 158,36 руб.

10.06.2019 в целях досудебного урегулирования спора арендатор направил арендодателю требование №738/2019 о возмещении стоимости улучшений арендованного имущества в размере 32 648 682,15 руб. и 7 037 727,85 руб. неустойки, полученное Арендодателем 14.06.2019.

02.07.2019 от Арендодателя получен ответ с просьбой направления документов, подтверждающих: получение согласия арендодателя на проведение улучшений, проведение работ за счет собственных средств, приемку произведенных работ, что все произведенные работы и закупленное оборудование (материалы) соответствуют требованиям действующего законодательства, обоснование по формированию балансовой стоимости на 30.09.2016 с предоставлением расчета, осуществление начисление амортизационных отчислений на арендованное имущество предприятия и их накопление (исх. №8225/01-10-04-14/02/19 от 24.06.2019).

26.07.2019 арендатором по запросу арендодателя были направлены документы, однако последний заявленные требования не удовлетворил.

Полагая, что указанные улучшения арендуемого имущества были произведены с согласия арендодателя и за счет средств арендатора, истец обратился с иском суд.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании статьи 71 АПК РФ, суд пришел к выводу, что иск не подлежит удовлетворению, исходя из следующего.

По смыслу статьи 9 №6-ФКЗ к спорным правоотношениям, возникшим до 18.03.2014, подлежат применению нормы материального права Украины, действующие на момент возникновения данных правоотношений (определение ВС РФ от 05.12.2014 №308-ЭС14-1405).

При этом судом учитывается, что нормы №6-ФКЗ не имеют обратного действия; правоотношения, возникшие до 18.03.2014, регулируются нормами материального права украинского законодательства, которое применяется в случае отсутствия противоречий с нормами российского законодательства (определение ВС РФ от 27.10.2014 № 308-ЭС14-1939).

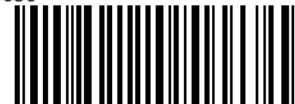
Статьей 526 Гражданского кодекса Украины, 193 Хозяйственного кодекса Украины, закреплено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора и требованиями закона, иных правовых актов.

Заключенный сторонами Договор аренды №121 согласно статье 174 Хозяйственного кодекса Украины, статьи 11 Гражданского кодекса Украины, является основанием для возникновения у сторон прав и обязанностей, определенных ним.

Частью 3 статьи 23 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» предусмотрено, что арендатор имеет право по согласованию с арендодателем, если иное не предусмотрено договором аренды, за счет собственных средств осуществлять реконструкцию, техническое переоснащение, улучшение арендованного имущества.

Согласно части 2 статьи 776 Гражданского кодекса Украины капитальный ремонт вещи, переданной наем, проводится наймодателем за его счет, если иное не установлено договором или законом. Если наймодатель не провел капитальный ремонт вещи, что препятствует ее использованию согласно назначения и условий договора, наниматель имеет право: отремонтировать вещь, зачтя стоимость ремонта в счет платы за пользование вещью, или требовать возмещения стоимости ремонта, требовать расторжения договора и возмещение убытков.

В силу статьи 778 Гражданского кодекса Украины наниматель может улучшить вещь, которая является предметом договора найма, только с согласия наймодателя, если



улучшение вещи произведено с согласия наймодателя, наниматель имеет право на возмещение стоимости необходимых затрат или на зачисление их стоимости в счет платы за пользование вещью.

Согласно части 2 статьи 27 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» арендатор вправе оставить за собой проведенные им улучшения арендованного имущества, осуществленные за счет собственных средств, если они могут быть отделены от имущества без причинения ему вреда. Если арендатор за счет собственных средств осуществил с согласия арендодателя улучшение арендованного имущества, которые невозможно отделить от имущества без причинения ему вреда, арендодатель обязан компенсировать ему указанные средства в границах увеличения в результате этих улучшений стоимости арендованного имущества, определенной в установленном законодательством порядке, которое произошло в результате таких улучшений, если иное не определено договором.

Стоимость улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, которые нельзя отделить без вреда для имущества, компенсации не подлежат.

Из содержания указанных норм и условий договора аренды усматривается, что арендатор имеет право на возмещение затрат на улучшение арендованного имущества при условии их совершения с согласия арендодателя.

Согласно статье 287 Хозяйственного кодекса Украины, который вступил в силу 01.01.2004, арендодателями государственного и коммунального имущества является Фонд государственного имущества Украины, его региональные отделения – относительно целостных имущественных комплексов (ЦИК) предприятий, их структурных подразделений и недвижимого имущества, которые являются государственной собственностью; государственные (коммунальные) предприятия, учреждения и организации – относительно недвижимого имущества общая площадь которого не превышает 200 кв.м. на одно предприятие, учреждение и организацию.

С принятием Хозяйственного кодекса Украины, а также внесением изменений в статью 5 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества» арендодателями ЦИК предприятий, их структурных подразделений может выступать исключительно Фонд государственного имущества Украины и его региональные отделения, то есть, государственные предприятия такими правами и обязанностями арендодателя не наделены.

Согласно постановлению Севастопольского апелляционного хозяйственного суда от 30.12.2013 по делу №901/2930/16 (страница 10) полномочия арендодателя ЦИК принадлежат именно Фонду государственного имущества Украины, его региональным отделениям. Указанный вывод сделан судом исходя из анализа изложенных выше положений законодательства Украины.

Материалами дела не подтверждается, что Фондом государственного имущества Украины либо его региональным отделением были согласованы спорные улучшения арендованного имущества.

Довод истца о том, что согласование арендодателем проведения улучшений состоялось в форме согласования инвестиционных программ ООО «СГС ПЛЮС» (Севастопольской ТЭЦ) на 2009, 2010, 2011, 2012 гг судом отклонен, поскольку Фондом государственного имущества Украины либо его региональным отделением такие документы не согласовывались, а Порядком предоставления арендатору согласия арендодателя государственного имущества на осуществление неотделимых улучшений арендованного государственного имущества, утвержденным приказом Фонда государственного имущества Украины от 03.10.2006 №1523, предусмотрена отдельная административная процедура, которая включает в себя, в том числе, анализ проектно-сметной документации, определение этапов работ, а также отчет о завершении исполнения работ с предоставлением копий подписанных заказчиком и подрядчиком



актов принятия выполненных работ и документов, которые подтверждают оплату указанных работ.

Кроме того, суд указывает на то, что обязанность арендодателя компенсировать средства, потраченные арендатором на улучшение арендованного имущества, связывается законодателем с необходимостью определения стоимости имущества с целью установления факта и объема увеличения его стоимости в результате таких улучшений, что, безусловно, приведет к увеличению арендной платы, размер которой определяется от стоимостной оценки объекта аренды, и соответственно к необходимости внесения изменений в договор аренды в связи с изменением существенных условий договора.

Однако, истцом не предоставлено доказательств того, что размер арендной платы по Договору аренды №121 в связи с увеличением стоимости арендованного имущества в результате каких-либо улучшений пересматривался на протяжении 2009, 2010, 2011, 2012.

Исходя из изложенного, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении иска.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины подлежат отнесению на истца.

Кроме того, судом установлено, что во исполнение положений статьи 108 АПК РФ истец внес на депозит Арбитражного суда города Севастополя денежные средства в размере 161 414,40 руб. в счет оплаты судебной экспертизы по делу №А84-4396/2019, согласно платежному поручению от 16.01.2020 №21.

Поскольку судебная экспертиза по делу не назначалась, внесенные истцом на депозитный счет Арбитражного суда города Севастополя денежные средства подлежат перечислению обществу с ограниченной ответственностью «СГС Плюс».

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

- 1. В удовлетворении иска отказать полностью.**
- 2. Возвратить с депозитного счета Арбитражного суда города Севастополя обществу с ограниченной ответственностью «СГС Плюс» (г. Севастополь, ОГРН 1149204070663, ИНН 9203500799) денежные средства в размере 161 414,40 рублей (сто шестьдесят одна тысяча четыреста четырнадцать рублей 40 копеек), внесенные обществом с ограниченной ответственностью «СГС Плюс» (г. Севастополь, ОГРН 1149204070663, ИНН 9203500799) на депозитный счет суда платежным поручением от 16.01.2020 №21.**

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Двадцать первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд города Севастополя.

Судья

Е.Н. Юрина

