

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-169215/17-11-1594

02 октября 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 26.09.2018

Полный текст решения изготовлен 02.10.2018

Судья Дружинина В. Г. (единолично)

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Полищук А.В.

рассмотрев дело по исковому заявлению ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БИГТРЕЙД» (105043, г Москва, улица Первомайская, 47/19 СТР.1, ИНН 7714853102, ОГРН 1117746801072, дата регистрации 11.10.2011 г.)

к Открытому акционерному обществу «РЖД» (ОГРН 1037739877295, ИНН 7708503727, 107174, г. Москва, Новая Басманная д.2)

третьи лица Общество с ограниченной ответственностью «ТЦ КАЗАНСКИЙ» (127055, г Москва, улица Новослободская, дом 7 СТР 7, КАБИНЕТ 34, ИНН 7707390277, ОГРН 1177746873028, дата регистрации 15.08.2017г.)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕЙАЛВЕЙ СЕРВИС» (105043, г Москва, улица Парковая 3-Я, дом 22, ИНН 7701884167, ОГРН 1107746570491, дата рег. 19.07.2010г.)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СИАР С» (127055, г Москва, улица Лесная, 57 СТР.1, ИНН 7726244296, ОГРН 1027739720964) в лице конкурсного управляющего Молчановой Т.А. (170100, г. Тверь, а/я 126),

ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ (115035, г Москва, улица Пятницкая, 19, ИНН 7705021556, ОГРН 1027700151170, дата рег. 20.01.1995 г.)

о взыскании 8 206 618 руб. 09 коп.

в заседании приняли участие:

от истца: Краевская О.Н. по доверенности № 11/2017 от 12.12.2017г., паспорт.

от ответчика: Даньшина Е.И. по доверенности № 498-ДЮ от 04.09.2017г., паспорт.,

Черняев Е.В., по доверенности № 91-ДЮ от 20.03.2018г., паспорт

от третьих лиц: не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

ООО «БИГТРЕЙД» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ОАО «РЖД» о взыскании 8 206 618, 09 руб. неосновательного обогащения в виде стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, с учетом письменного уточнения, а также определения суда от 12.02.2018 о привлечении соответчика - ОАО «РЖД», определения суда от 30.05.2018 о прекращении производства по делу в отношении ООО «ТЦ Казанский».

Третьи лица в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены в установленном законом порядке.

Суд пришел к выводу о возможности рассмотрения спора в отсутствие полномочных представителей указанных лиц, учитывая, что о времени и месте судебного заседания извещены в соответствии с требованиями ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Истец искивые требования поддержал по изложенным в исковом заявлении обстоятельствам с учетом письменных уточнений, пояснений, дополнений.

Ответчик по иску возразил по изложенным в письменном отзыве доводам, заявил о пропуске истцом срока исковой давности по заявленным требованиям.

Третьи лица ООО «ТЦ КАЗАНСКИЙ», ООО «СИАР С» представили письменные отзывы на иск.

Третьи лица (ООО «РЕЙАЛВЕЙ СЕРВИС», ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ) письменные отзывы не представили, искивые требования документально не оспорили.

Исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, заслушав представителей явившихся в судебное заседание лиц, суд установил следующее.

17.02.2012 между ОАО «ТЦ Казанский» (Арендатор) и ООО «БигТрейд» (Субарендатор) заключен Договор субаренды №4 по которому, истцу были переданы на условиях субаренды нежилые помещения, расположенные по адресу: Москва, Комсомольская площадь дом 2, для организации и эксплуатации Торгового центра, оказания услуг в сфере бытового обслуживания населения, а также для сдачи помещения в субаренду. Договор заключен сроком на 10 лет, до 24.10.2021.

С момента заключения Договора субаренды и до сентября 2012, субарендатором ООО «БигТрейд» за счет собственных средств проводились работы по реконструкции и обустройству помещений Казанского вокзала под организацию Торгового Центра.

Данные мероприятия являлись частью реализации Концепции ОАО РЖД по реконструкции и развитию вокзалов и привокзальных территорий с привлечением сторонних инвестиций, а также одним из условий договора субаренды – в соответствии с п.8.1.1 Договора субаренды от 17.02.2012 Субарендатор обязан провести ремонт и обустройство помещения согласно утвержденного сторонами перечня, а именно установку систем вентиляции, отопления, канализации, водопровода, теплоснабжения и электроснабжения.

Во исполнение указанного обязательства, согласно Акту приемки-передачи помещения для проведения ремонтных работ от 17.02.2012, заключенному к Договору субаренды №4 от 17 февраля 2012, помещения передавались ООО «БигТрейд» для проведения ремонтных работ, обустройства и реконструкции.

01 сентября 2012 г., согласно Акту приема-передачи результата ремонтных работ к договору субаренды №4 от 17 февраля 2012 г., составленному между ОАО «ТЦ Казанский» и ООО «БигТрейд», ОАО «ТЦ «Казанский» приняло произведенные неотделимые улучшения согласованной стоимости - 8 206 618, 09 руб.

Открытие Торгового центра для посетителей состоялось - 01 сентября 2012 года.

Таким образом, как указывает истец, в период с 17 февраля 2012 по 01 сентября 2012 им были проведены неотделимые улучшения на общую сумму 8 206 618, 09 руб., в обоснование чего, истец указывает на следующее.

В целях исполнения обязательств по договору субаренды, 18 апреля 2012 между ООО «БигТрейд» (Заказчик) и ООО «СиАР С» (Подрядчик) заключен Договор подряда №405 на проведение работ по устройству торговых площадей и прочих подсобных помещений в здании по адресу: г. Москва, Комсомольская площадь д. 2.

Согласно п. 2.2. Договора подряда, Подрядчик выполнил комплекс работ по переустройству объекта, в два этапа:

- Проектные работы;
- Строительно-монтажные и отделочные работы, устройство инженерных систем.

По условиям Договора подряда №405 от 14.01.2012 г. стоимость работ и материалов, ялась в соответствии с Техническим заданием (Приложение №1), Сметой на проектные работы (Приложение №2), Сметой на работы (Приложение №3),

Планировочными расширениями по помещениям Объекта (Приложение №4), и согласована в договорных ценах.

Работы выполнены подрядчиком и приняты заказчиком по соответствующим актам КС-2, КС-3.

Оплата выполненных работ произведена истцом в полном объеме по представленным на основании запроса суда Банком АКБ «Авангард» платежным поручениям.

О согласовании с ОАО «ТЦ Казанский» стоимости выполненных работ, свидетельствует Акт приема-передачи результата ремонтных работ к Договору субаренды №4 от 17 февраля 2012 г., составленный между ОАО «ТЦ Казанский» и ООО «БигТрейд» от 01 сентября 2012 г., согласно которому, ОАО «ТЦ «Казанский» приняло произведенные неотделимые улучшения по согласованной стоимости - 8 206 618 руб. 09 коп., без замечаний по объему и качеству.

01.09.2012 между ОАО «ТЦ Казанский» и ООО «БигТрейд» подписан Акт приемки-передачи помещения в аренду к Договору субаренды №4 от 13 февраля 2012 г., согласно п.1 которого «Арендатор передал, а Субарендатор принял во временное владение и пользование нежилое помещение, расположенное на 1 этаже Торгового центра «Казанский» пл. 570,8 кв.м. («Арендуемая площадь»), условный номер недвижимости: 77-77-22/031/2009-054, номера помещений на поэтажном плане: помещение №XI, комнаты №153а, 153б, 153в, 153г, 153д, 153е, 153ж, 153з, 154и со всеми неотделимыми улучшениями, произведенными Субарендатором согласно Акту приема-передачи результата работ от 01 сентября 2012 г.».

Согласно п. 2 Дополнительного соглашения, с момента его подписания, Обязанность Арендатора по даче помещения в аренду считается исполненной.

28.08.2012 между сторонами было подписано Дополнительное соглашение №2/1 к договору субаренды №4 от 17 февраля 2012 г., согласно которому, дата открытия Торгового центра для посетителей - 01 сентября 2012 года.

07 декабря 2012 г. между сторонами было также подписано Дополнительное соглашение №4 к договору субаренды №4 от 17 февраля 2012 г., о внесении в пункт 2.1. Договора изменений, конкретизируя передаваемую Арендуемую площадь, условный номер объекта недвижимости и присвоенные номера созданных при реконструкции помещений.

04 октября 2013 г., Договор субаренды №4 от 17 февраля 2012 г. со всеми вышеуказанными дополнительными соглашениями зарегистрирован в установленном порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, номер регистрации 77-77-11/060/2013-712.

04 сентября 2014г., соглашением о расторжении Договора субаренды №4 от 17 февраля 2012г., стороны договорились досрочно прекратить действие Договора субаренды №4 с 05 сентября 2014 г.

05.09.2014 г., по Акту возврата помещений ООО «БигТрейд» передало, а ОАО «ТЦ «Казанский» приняло спорные арендуемое нежилое помещение, вместе с произведенными неотделимыми улучшениями.

ОАО «РЖД» является собственником и прямым Арендодателем переданного на основании договора от 24.10.2011 № ЦРИ/4/А/2199/11/001145 аренды недвижимого имущества в субаренду недвижимого имущества.

Последующая передача площадей, находящихся на балансе Дирекции железнодорожных вокзалов - филиала ОАО «РЖД» и арендуемых ОАО «ТЦ Казанский» в субаренду ООО «БигТрейд» произведена с согласия собственника ОАО «РЖД», о чем имеется Протокол от 06 декабря 2011 №11.

Произведенные ООО «БигТрейд» неотделимые улучшения, капитальный ремонт, перепланировка и переоборудование арендуемого недвижимого имущества, происходили в связи с реализацией Концепции эффективного использования и развития объектов, находящихся под управлением Центральной Дирекции пассажирских устройств - филиала ОАО «РЖД», с согласия и под контролем

собственника помещения - ОАО «РЖД», в обоснование чего, истец указывает на следующее.

В течение 2011-2012 г.г., Дирекцией железнодорожных вокзалов - филиала ОАО РЖД, с участием начальника и главного инженера Казанского вокзала, подрядных организаций со стороны ООО «РЖДСторой», ООО «Соникс» и ООО «СиАр С», генерального директора ОАО «ТЦ Казанский» и иных лиц, проводились неоднократные совещания, касающиеся реконструкции, электро-тепло-водоснабжения, строительно-монтажных и отделочных работ на Казанском вокзале, установки эскалаторов и т.д., с принятием совместных решений, назначением сроков проведения и окончания работ, о чем свидетельствуют соответствующие Протоколы совещания у начальника Дирекции железнодорожных вокзалов С.Б. Абрамова, а также переписка между генеральным директором ОАО «ТЦ Казанский» Ульяновым А.В. и Начальником Дирекции железнодорожных вокзалов - филиала ОАО «РЖД» С.Б. Абрамовым.

Согласно пункту 3.3.7. Договора аренды №ЦРИ/4/А/2199/11/00114 от 24.10.2011, заключенного между ОАО «РЖД» (Арендодатель) и ОАО «ТЦ Казанский» (Арендатор), Арендатор обязуется не производить неотделимых улучшений, планировок и переоборудование арендуемого недвижимого имущества без предварительного письменного согласования с Арендодателем.

Пунктами 6.3. и 10.2. вышеуказанного Договора № ЦРИ/4/А/2199/11/001145 аренды, стороны предусмотрели, что если произведенные неотделимые улучшения, капитальный ремонт, перепланировка и переоборудование будут впоследствии одобрены Арендодателем, Арендатор обязуется провести их государственный технический (кадастровый) учет (в случае изменения свойств недвижимого имущества, требующего внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечить подготовку документов, необходимых для внесения таких изменений) в порядке, установленном законодательством РФ, иначе - восстановить прежнее состояние.

В связи с указанными требованиями, по окончании ремонтных работ и реконструкции, Договор субаренды №4 от 17.02.2012 нежилого помещения со всеми неотделимыми улучшениями, произведенными Субарендатором согласно акту приема-передачи результата работ от 01 сентября 2012 г., был зарегистрирован в установленном порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации.

В совокупности с толкованием пункта 6.3. Договора № ЦРИ/4/А/2199/11/001145 аренды недвижимого имущества от 24 октября 2011 г., и всех имеющихся протоколов и согласований, истец считает, что Арендодатель ОАО «РЖД», в лице Дирекции железнодорожных вокзалов - филиала ОАО «РЖД», выразило свое согласие с проведенной реконструкцией, в том числе через участие в приемке реконструированного здания Торгового центра на Казанском вокзале, с даты открытия Торгового центра для посетителей - 01 сентября 2012 года со всеми произведенными работами и улучшениями.

Кроме того, все работы проведены в соответствии с требованиями ФЗ от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации», в связи с тем, что здание Казанского вокзала относится к объектам культурного наследия.

Истец указывает, что стоимость неотделимых улучшений спорного объекта аренды, является для ответчика неосновательным обогащением, в связи с чем, истцом заявлены иски о взыскании на основании ст.ст.9, 11, 12, 307, 309, 310, 314, 421, 606, 623, 1102 ГК РФ.

Исковые требования удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

как указывалось выше, между ОАО «РЖД» (Арендодатель) в лице Дирекции железнодорожных вокзалов ОАО «РЖД» и ООО «ТЦ Казанский» (Арендатор) 24.10.2011 был заключен договор аренды недвижимого имущества (строения/его части), находящегося в собственности ОАО «РЖД» №ЦРИ/4/А/2199/11/001145 (Договор аренды).

В соответствии с пунктом 1.1. Договора аренды (в редакции дополнительного соглашения от 07.12.2012 № 1) ОАО «РЖД» (Арендодатель) передает, а ООО «ТЦ Казанский» (Арендатор) принимает в аренду (во временное владение и пользование за плату) недвижимое имущество Казанского вокзала, расположенное по адресу: 107976, г. Москва, Комсомольская площадь, д.2, включающее в себя нежилые помещения общей площадью – 5 336,1 кв.м. на 1-м и 4-м этажах (Недвижимое имущество), для использования под торговый центр.

Недвижимое имущество на момент заключения Договора аренды принадлежало ОАО «РЖД» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 19.02.2010 № 171907, запись о регистрации права № 77-77-22/031/2009-054.

Актом приема-передачи Недвижимого имущества от 01.09.2012 не было предусмотрено, что Недвижимое имущество требует улучшения. Согласно указанному Акту, по техническому, санитарному, экологическому и т.п. состоянию передаваемого Недвижимого имущества Арендатор к Арендодателю претензий не имеет.

Согласно статье 623 Гражданского кодекса Российской Федерации (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. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных Арендатором без согласия Арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

Согласно пункту 3.3.7. Договора аренды, Арендатор обязан не производить неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования арендуемого Недвижимого имущества без предварительного письменного согласования с Арендодателем.

Согласно пункту 3.3.8. Договора аренды, Арендатор обязан с письменного согласия Арендодателя производить капитальный ремонт Недвижимого имущества с согласованием времени, объемов и сроков его проведения с Арендодателем. 17.02.2012 года между Арендатором и ООО «БигТрейд» (Субарендатор) заключен договор субаренды № 4 (Договор субаренды). Стороной Договора субаренды ОАО «РЖД» не является, и, как следствие, не имеет обязательств по отношению к Субарендатору.

Таким образом, Договор аренды предусматривал возможность возмещения стоимости неотделимых улучшений исключительно при условии получения письменного согласия Арендодателя на такие улучшения и заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору аренды (пункты 3.3.8, 6.3 Договора аренды).

При заявлении требования о возмещении стоимости неотделимых улучшений соблюдение условия об их согласовании является обязательным, поскольку это прямо предусмотрено пунктом 3 статьи 623 ГК РФ.

Данная позиция подтверждается Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) от 15.10.2013 № ВАС-14283/13 по делу № А11-5476/2012, а также постановлением Федерального арбитражного суда (далее – ФАС) Восточно-Сибирского округа от 12.03.2014 № А78-4798/2013.

ОАО «РЖД» (Арендодатель) как собственник Недвижимого имущества не давало своего согласия на выполнение каких-либо работ в отношении Недвижимого имущества, в том числе, выполнение неотделимых улучшений Недвижимого имущества: ни ООО «ТЦ Казанский», ни ООО «БигТрейд».

Аналогичная правовая позиция применяется и в случаях взыскания стоимости неотделимых улучшений недвижимого имущества, находящегося в субаренде.

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 ГК РФ, к договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Следовательно, ООО «БигТрейд» (Субарендатор) не вправе требовать от ОАО «РЖД» (арендодателя) возмещения стоимости неотделимых улучшений Недвижимого имущества, если их выполнение не было согласовано с Арендодателем, даже в случае, если такие неотделимые улучшения имели место.

Данная правовая позиция подтверждена судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.04.2014 по делу № А40-36124/13-11-299).

Вместе с тем, упоминание в протоколах совещаний в Дирекции железнодорожных вокзалов - филиале ОАО «РЖД» (Дирекция) про завершение ремонтных работ на Казанском вокзале не свидетельствует о согласовании выполнения ремонтных работ ни со стороны ОАО «РЖД», ни со стороны Арендатора.

С учетом пояснений ответчика, причиной упоминания данных фактов в протоколах совещаний в Дирекции послужило проведение в 2012-2015гг. работ по объекту «Реставрация и приспособление для современного использования Казанского вокзала г.Москвы», к которым ООО «БигТрейд» не имеет никакого отношения.

При проведении данных работ Дирекция координировала действия строительных подразделений ОАО «РЖД» (ДКРС), работников Казанского вокзала и Арендатора (ООО «ТЦ Казанский») в целях обеспечения безопасности работников данных организаций и иных посетителей Казанского вокзала, что было отражено в протоколах совещаний, проводимых в Дирекции.

Для выполнения указанных работ был заключен Договор генерального подряда на строительство объекта по титулу: «Реставрация и приспособление для современного использования Казанского вокзала г.Москвы» от 13.03.2012 № 282/М (Договор Генподряда) между ОАО «РЖД» (заказчик) в лице начальника Дирекции по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта (ДКРС - филиал ОАО «РЖД») и ОАО «РЖДСтрой» (генподрядчик).

Для проведения указанных работ было получено Разрешение на строительство от 05.07.2012 № RU77-0534-MPP.

Пунктом 6.1 Договора Генподряда были установлены сроки выполнения работ: начало выполнения работ – с момента подписания Договора Генподряда, т.е. 13.03.2012, окончание работ: 31.12.2012.

Поручения в протоколах совещаний в Дирекции давались представителям ДКРС-филиала ОАО «РЖД», который являлся заказчиком данных работ, т.е. работникам ОАО «РЖД» (Волков В.С., Чехових К.П., Меркулов М.Н.).

Упоминание фамилии Ульянова А.В. в протоколах совещаний было связано с необходимостью координации действий ОАО «РЖД» (в том числе, работников ДКРС и Казанского вокзала) с Арендатором во избежание противодействия со стороны Арендатора проведению работ в соответствии с указанными Договором Генподряда и Разрешением на строительство. Данная координация была необходима в целях обеспечения безопасности работников данных организаций и иных посетителей Казанского вокзала при проведении работ по реконструкции, и нашла частичное отражение в протоколах совещаний, проводимых в Дирекции. В то же время выполнение каких-либо работ Истцом в протоколах совещаний не упоминается.

Отсутствует согласование со стороны собственника Недвижимого имущества перечня и стоимости работ, выполненных, по мнению Истца, в отношении Недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 3.3.8 Договора аренды, затраты Арендатора на проведение капитального ремонта Недвижимого имущества, подтвержденные надлежащей финансовой и исполнительной документацией, могут быть полностью или частично зачтены в счет арендной платы до окончания срока действия договора при условии предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. Зачет производится по решению Арендодателя на основании заключаемого Сторонами дополнительного соглашения к Договору аренды.

Согласно п.6.3 Договора аренды, возмещение Арендатору стоимости неотделимых улучшений Недвижимого имущества возможно по решению Арендодателя на основании дополнительного соглашения к Договору аренды, заключаемому Сторонами.

Вместе с тем, на осуществление перепланировок, переоборудования и других капитальных ремонтных работ Арендодатель не давал Арендатору и/или Субарендатору своего согласия.

Также отсутствует согласование Арендодателем проектно-сметной документации, технического задания, планировочных решений, перечня работ, стоимости работ, графиков производства работ.

Более того, наличие согласия Арендодателя на проведение тех или иных работ по улучшению арендованного имущества предполагает согласование с ним не только самого факта выполнения работ и осуществления улучшений, но также объема и стоимости таких работ, что дает Арендодателю возможность выразить свое отношение (согласие либо несогласие) с производимыми арендатором улучшениями.

Данный вывод также изложен в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 27.12.2017 по делу №А40 238400/2016, Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 28.08.2013 по делу №А11-5746/2012.

Кроме того, за вышеуказанными согласованиями к Арендодателю не обращались ни Арендатор (ООО «ТЦ Казанский»), ни Истец (Субарендатор).

Протоколы совещания у начальника Дирекции железнодорожных вокзалов, а также переписка начальника Дирекции железнодорожных вокзалов С.Б. Абрамова, на которые ссылается Истец, также не содержат доказательств согласования Арендодателем выполнения ООО «ТЦ Казанский», либо ООО «БигТрейд» неотделимых улучшений Недвижимого имущества.

Кроме того, Истцом не доказано использование ОАО «РЖД» Недвижимого имущества с учетом неотделимых улучшений.

Исковые требования противоречат условиям Договора субаренды.

Согласно пункту 4.5 Договора субаренды (в редакции Дополнительного соглашения №2 от 25.02.2012), в случае досрочного прекращения Договора субаренды по вине или инициативе Арендатора (ООО «ТЦ Казанский»), в том числе в случае признания договора субаренды незаключенным/недействительным или признания незаключенным/недействительным Договора №ЦРИ/4/А/2199/11/001145 аренды недвижимого имущества (строения/его части), находящейся в собственности ОАО «РЖД» от 24 октября 2011 года или его досрочного прекращения по любым основаниям, затраты Субарендатора на осуществленные им и согласованные Сторонами ремонтно-строительные работы в сумме, указанной в Акте приема-передачи результата выполненных работ, подписанном Сторонами, подлежит немедленной, но не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты прекращения Договора, компенсации в полном объеме в счет причиненных стороне Субарендатора убытков ввиду ненадлежащего исполнения стороной Арендатора п. 3.1 Договора субаренды.

Следовательно, согласно ст. 431 ГК РФ, п.3.1, 4.4, 4.5 Договора субаренды, стоимость ремонтно-строительных работ подлежит компенсации Субарендатору в следующих случаях:

а) передача помещения в субаренду (установление срока действия договора субаренды) на срок отличный от десятилетнего с момента подписания Акта приема-передачи (п.3.1, п.4.4 Договора субаренды);

б) отсутствие государственной регистрации Договора субаренды (п.3.1, п.4.4 Договора субаренды);

в) досрочное расторжение, прекращение Договора субаренды по инициативе или вине Арендатора (п.4.5 Договора субаренды).

04.09.2014 Субарендатор (ООО «БигТрейд») направил Арендатору (ООО «ТЦ Казанский») уведомление о расторжении Договора субаренды.

В Акте возврата Помещений от 05.09.2014 года к Договору субаренды также зафиксировано, что Субарендатор (ООО «БигТрейд») досрочно расторгает Договор субаренды и возвращает, а Арендатор (ООО «ТЦ Казанский») принимает арендуемые нежилые помещения.

Следовательно, досрочное расторжение (прекращение) Договора субаренды произошло по инициативе Субарендатора, что подтверждается письмом исх.№16 от 04.09.2014 года и Актом возврата помещения от 05.09.2014 года (представлены ООО «ТЦ Казанский» в судебном заседании 12.02.2018).

При расторжении Договора Субаренды Истец не ссылаясь на допущенные ООО «ТЦ Казанский» нарушения Договора субаренды, в связи с чем, требования о компенсации ремонтно-строительных затрат Истца удовлетворению не подлежат.

Судебная практика толкует направление письменного уведомления о расторжении договора аренды с последующим заключением сторонами договора аренды соглашения о его расторжении как расторжение договора аренды по инициативе стороны, направившей уведомление.

Данная правовая позиция зафиксирована в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 10.11.2015 по делу № А40 196632/14, Постановлении ФАС Московского округа от 22.05.2014 по делу № А40-126243/13-127-1192, а также в Постановлении Семнадцатого Арбитражного Апелляционного Суда от 23.06.2017 по делу № А60-797/2017.

Таким образом, из материалов дела (акты приема – передачи имущества, отметка о государственной регистрации от 04.10.2013 на Договоре субаренды (номер регистрации 77-77-11/060/2013-712, уведомление от 04.09.2014 № 15, акт возврата помещений от 05.09.2014), следует, что все условия, указанные в подпунктах а) в) настоящего пункта, Арендатором (ООО «ТЦ Казанский») исполнены, основания для взыскания стоимости неотделимых улучшений в соответствии с условиями договора субаренды отсутствуют.

Кроме того, в соответствии со статьей 196 ГК РФ, общий срок исковой давности составляет три года.

Течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (статья 200 ГК РФ).

Как указано в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.07.2010 №2842/10, срок исковой давности по требованию о возмещении стоимости неотделимых улучшений имущества, переданного по договору аренды, начинает исчисляться с момента, когда работы по ремонту арендованных помещений были произведены, поскольку именно с этого события у арендатора возникло право на их возмещение.

Истец в исковом заявлении указывает, что производил ремонтные работы на Казанском железнодорожном вокзале в период с 17.02.2012 по 31.08.2012.

Следовательно, момент окончания работ является моментом начала течения срока исковой давности, который фактически окончился в августе 2015 года.

Однако, согласно информации, содержащейся на официальном сайте Арбитражного суда города Москвы, с исковым заявлением Истец обратился в суд 08.09.2017, то есть за пределами установленного законом срока исковой давности.

Со стороны истца заявление о восстановлении пропущенного срока исковой давности в суд не подавалось, доказательства, подтверждающие наличие уважительных причин для его пропуска в суд также не представлены.

Кроме того, согласно п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 (ред. от 07.02.2017) «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» срок исковой давности, пропущенный юридическим лицом, а также гражданином - индивидуальным предпринимателем по требованиям, связанным с осуществлением им предпринимательской деятельности, не подлежит восстановлению независимо от причин его пропуска.

Согласно пункту 2 статьи 199 ГК РФ, исковая давность применяется судом по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ, ОАО «РЖД» заявило о пропуске Истцом срока исковой давности.

Договор субаренды является недействительной сделкой, т.к. был заключен без письменного согласия Арендодателя.

На момент заключения Договора субаренды (17.02.2012), Недвижимое имущество находилось на балансе Дирекции – филиала ОАО «РЖД».

В соответствии с подпунктом 4 пункта 27 Положения о Дирекции от 28.11.2006 № 1410 (в редакции, действовавшей на 10.01.2012), полномочия распоряжения имуществом Дирекции обладает начальник Дирекции. В соответствии с пунктом 25 указанного Положения, компетенция и условия деятельности начальника Дирекции определяются указанным Положением, выдаваемой ОАО «РЖД» доверенностью и заключаемым с ним трудовым договором.

По состоянию на 17.02.2012 в должности начальника Дирекции работал Абрамов С.Б., который в отношениях с третьими лицами действовал от имени ОАО «РЖД» на основании Доверенности от 19.05.2011 № 556-Д. Согласно пункту 7 указанной доверенности, начальник Дирекции вправе распоряжаться имуществом Дирекции в пределах, установленных законодательством Российской Федерации, положением о Дирекции, другими внутренними документами ОАО «РЖД».

Распоряжением Дирекции от 02.04.2010 № 56 была образована Комиссия по вопросам передачи арендуемого недвижимого имущества, находящегося на балансе Дирекции железнодорожных вокзалов, в субаренду (далее – Комиссия), а также утверждено положение об указанной Комиссии. В соответствии с пунктом 3 указанного положения, Комиссия осуществляет подготовку решения о передаче недвижимого имущества в субаренду. Согласно пункту 6 Положения об указанной Комиссии, о принятом решении заявитель уведомляется путем направления письма за подписью начальника Дирекции либо заместителя начальника Дирекции, курирующего вопросы управления имуществом. Такое письмо в адрес Ответчика (ООО «ТЦ Казанский») не направлялось, т.к. начальником Дирекции (единственным лицом, уполномоченным распоряжаться недвижимым имуществом Дирекции) соответствующее решение не было принято.

Протокол Комиссии от 06.12.2011 № 11 является внутренним промежуточным документом Дирекции, и представляет собой этап подготовки принятия начальником Дирекции решения о передаче имущества в субаренду. Положение о Комиссии не наделяет Комиссию полномочиями взаимодействия с третьими лицами. До подписания уведомления в адрес потенциального субарендатора имущества уполномоченным должностным лицом ОАО «РЖД», Протокол Комиссии от 06.12.2011 не может рассматриваться как согласие ОАО «РЖД» (как арендодателя и собственника Недвижимого имущества) на его передачу в субаренду. Протоколы Комиссии не порождают правовых последствий в отношениях с третьими лицами.

Кроме того, до ознакомления с материалами дела ОАО «РЖД» не было поставлено в известность ни Арендатором, ни иными лицами о факте передачи Недвижимого имущества в субаренду. До момента получения копии искового заявления ОАО «РЖД» полагало, что Недвижимое имущество находится в фактическом владении Арендатора (ООО «ТЦ Казанский»).

Согласно пункту 2 статьи 615 ГК РФ, арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду. Согласно пункту 3.3.10 Договора аренды, арендатор обязуется не сдавать арендуемое Недвижимое имущество в субаренду без письменного согласия Арендодателя.

Таким образом, договор субаренды является недействительной сделкой на основании статьи 168 ГК РФ, как заключенный в нарушении пункта 2 статьи 615 ГК РФ.

Отсутствует подтверждение того, что в результате выполнения работ, якобы выполненных Истцом, были созданы неотделимые улучшения Недвижимого имущества.

В предмет доказывания по спору о возмещении стоимости неотделимых улучшений относится установление фактического наличия неотделимых улучшений объекта аренды, произведенных арендатором, их неотделимость без вреда для имущества, а также стоимость данных улучшений.

В обоснование стоимости улучшений, Истец ссылается на приложение №3 «Смета на работы» к Договору подряда №405 от 18.04.2012 (Договор подряда).

Однако в данной смете содержатся материалы и работы, которые по своим характеристикам и правовой природе не могут быть отнесены к неотделимым улучшениям недвижимого имущества (к примеру, строка 38 «лоток-400 перфор» стоимостью 124 000,00 руб., строка 45 «погрузка, вывоза и утилизация мусора» на сумму 150 750,00 руб.) и взысканы с ОАО «РЖД».

Таким образом, Истцом не доказана стоимость улучшений Недвижимого имущества, якобы созданных Истцом.

Из совокупности представленных в обоснование иска доказательств, суд не усматривает, что на стороне ответчика возникло неосновательное обогащение в размере стоимости выполненных истцом неотделимых улучшений.

Исковые требования удовлетворению не подлежат в полном объеме.

Расходы по госпошлине подлежат распределению в порядке ст. 110 АПК РФ.

Учитывая изложенное, на основании ст. ст. 9, 11, 12, 307, 309, 310, 314, 421, 606, 623, 1102 ГК РФ, руководствуясь ст. ст. 4, 64, 65, 71, 101, 102, 110, 167-171, 180-182 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «БИГТРЕЙД» в доход Федерального бюджета Российской Федерации госпошлины в размере 64 033 (шестьдесят четыре тысячи тридцать три) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

В. Г. Дружинина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 22.06.2018 12:48:29

Кому выдана Дружинина Виктория Геннадьевна