



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

650000, г. Кемерово, ул. Красная, 8

WWW.KEMEROVO.ARBITR.RU

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Кемерово

Дело № А27-9266/2011

01 ноября 2011 года

Дата оглашения резолютивной части решения: 25 октября 2011 года

Дата изготовления судебного акта в полном объеме: 01 ноября 2011 года

Арбитражный суд Кемеровской области

в составе:

судьи Филатова А. А.

при ведении протокола судебного заседания, с использованием средств аудиозаписи, секретарем судебного заседания Любушкиной Ю.Н.,

рассмотрев судебном заседании дело по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа, г. Анжеро-Судженск, Кемеровская область

к индивидуальному предпринимателю Шабаяеву Рафаилу Идрисовичу, г. Анжеро-Судженск, Кемеровская область

о взыскании 299794 руб. 92 коп.

при участии:

от истца: Шепелев Д.С. – ведущий специалист (доверенность от 17.08.2011 № 511, паспорт)

от ответчика: Солодников Д.В. – представитель (доверенность от 08.08.2011, паспорт)

у с т а н о в и л:

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа, г. Анжеро-Судженск, Кемеровская область обратился с иском к индивидуальному предпринимателю Шабаяеву Рафаилу Идрисовичу, г. Анжеро-Судженск, Кемеровская область о взыскании 299 794 руб. 92 коп. долга по договору от 01.01.2007 № 311 аренды нежилого помещения.

Иск основан на не надлежащем исполнении ответчиком условий договора.

Правовое обоснование иска: статьи 12, 309, 314 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании истец увеличил размер иска до 372 753 руб. долга, за период времени с 01.09.2010 по 01.09.2011.

Ходатайство принято судом к рассмотрению.

Ответчик иск оспорил, в связи с отсутствием задолженности, поскольку стоимость капитального ремонта арендуемого помещения дополнительным соглашением от 16.10.2006 сторонами засчитана в счёт арендной платы.

В письменном отзыве на возражения ответчика на иск от 21.09.2011 № 620 истец заявил о пропуске ответчиком срока исковой давности для оспаривания отмены зачёта стоимости капитального ремонта, в счёт арендной платы.

Заявление истца о пропуске ответчиком срока исковой давности судом не принято во внимание, поскольку ответчиком не заявлены какие-либо требования (встречный иск). Ответчиком представлены возражения на иск, в данном случае институт пропуска срока исковой давности применим быть не может.

Из объяснений представителей сторон в судебном заседании и письменных документов следует, что Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Анжеро-Судженска, г. Анжеро-Судженск (в настоящее время Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Анжеро-Судженского городского округа, г. Анжеро-Судженск) (арендодатель) и индивидуальный предприниматель Шабаетов Рафаиль Идрисович, г. Анжеро-Судженск (арендатор) 01.01.2007 заключили договор № 311 аренды нежилого помещения общей площадью 294 кв.м., расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. Ленина, 6 (пункты 1.1 договора), под столовую.

В соответствии с пунктом 3.1.7 договора, арендатор обязался своевременно производить за свой счёт текущий ремонт арендуемой недвижимости, а также капитальный ремонт, необходимость в котором возникла в результате деятельности арендатора. Капитальный ремонт, необходимый для сохранения недвижимости при его нормальной эксплуатации, арендатор производит собственными силами и средствами.

Из пункта 3.1.16 договора следует, что арендатор обязался передать арендодателю безвозмездно все произведённые в недвижимости перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность недвижимости и неотделимые без вреда от

конструкций недвижимости. В случае переустройства недвижимости без согласия арендодателя, привести его в первоначальное состояние.

Срок действия договора, размер арендной платы и порядок расчётов согласованы сторонами в части 4 договора, дополнительных соглашениях от 01.01.2009, 01.01.2010, 01.07.2010, от 01.09.2010 к договору.

Относительно порядка пользования имуществом, размера арендной платы в месяц, изменений размера арендной платы, дат и размера фактически внесённых арендатором платежей по договору денежными средствами, у сторон разногласия отсутствуют.

У сторон возник спор относительно зачёта затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого помещения, в счёт арендных платежей.

Дополнительным соглашением от 16.10.2006 арендодатель и арендатор согласовали, что в связи с проведённым арендатором капитальным ремонтом арендуемого помещения и принятой арендодателем к зачёту в счёт арендной платы суммой 959 722 руб., арендатор освобождается от арендной платы до полного зачёта арендодателем данной денежной суммы. Зачёт проводится с 01.01.2005 (пункт 1 дополнительного соглашения)

В случае выкупа помещения путём приватизации, отмене зачёта, расторжении договора аренды, остаток суммы зачёта арендатору не возвращается (пункт 2 дополнительного соглашения).

Дополнительное соглашение подписано сторонами без возражений.

Стороны подписали акт сверки по зачётам по договору № 311: по состоянию на 01.11.2006 остаток суммы зачёта составил 738 704 руб.

В обоснование заявленных требований истец сослался на то, что Постановлением Администрации города Анжеро-Судженска от 25.10.2006 № 1013 отменены зачёты по арендной плате за проведение капитального ремонта муниципального нежилого фонда с 01.11.2006.

Оставшаяся после 01.11.2006 денежная сумма 525 068 руб. не подлежит зачёту в счёт арендной платы.

Согласно статье 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендатор обязан вносить плату за пользование арендованным имуществом в порядке, сроки и на условиях, определенных договором аренды.

В соответствии со статьёй 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду

имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

В соответствии с положениями статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендатор имеет право на возмещение стоимости произведённого им за свой счёт капитального ремонта, произведенного с согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором. Поскольку арендатор имеет упомянутое право, на арендодателе лежит корреспондирующая обязанность. Право на возмещение стоимости указанных расходов, равно как и право на арендные платежи, является денежным требованием.

Арендатор произвёл капитальный ремонт именно арендуемого имущества.

Арендодатель не оспорил объёмы, размер и стоимость проведённого арендатором капитального ремонта.

Сторонами заключено дополнительное соглашение к договору аренды об освобождении арендатора от арендной платы на денежную сумму, равную стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого имущества.

Ссылка истца на Постановление Администрации города Анжеро-Судженска от 25.10.2006 № 1013, без внесения в установленном порядке изменений в договор аренды, не принята судом во внимание.

После 01.11.2006 арендатором капитальный ремонт арендуемого имущества не проводился, стоимость ремонта имущества арендодателю в зачёт арендной платы не предъявлялась.

Дополнительное соглашение от 16.10.2006 не оспорено, не признано недействительным. Доказательства внесения изменений в договор аренды от 01.01.2007 № 311 не представлены.

Спорные отношения сторон основаны на гражданско-правовом обязательстве.

Размер и сроки внесения арендатором платежей по договору аренды истцом не оспорены.

С учётом условий дополнительного соглашения от 16.10.2006 к договору аренды, стоимости принятых арендодателем затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого имущества, внесения арендной платы денежными средствами, долг арендатора перед арендодателем по арендным платежам по договору от 01.01.2007 № 311 аренды нежилого помещения отсутствует.

В соответствии со статьями 2, 8, 9, частью 1 статьи 64, частью 2 статьи 65, статьями 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный

суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств.

Истец не доказал законность и обоснованность заявленных требований.

У суда отсутствуют основания для удовлетворения иска..

Государственная пошлина относится на истца.

Руководствуясь статьями 167 - 171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

В удовлетворении иска отказать.

Решение в месячный срок после его принятия может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд, г. Томск, в двухмесячный срок после вступления решения в законную силу – в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа, г. Тюмень.

Судья

А. А. Филатов