



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ ВАС-8665/14

Москва

09 июля 2014 г.

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Завьяловой Т.В., судей Зарубиной Е.Н. и Тумаркина В.М. рассмотрела в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Авангард» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 22.07.2013 по делу № А40-36124/13, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.04.2014 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью «Авангард» (Москва) к обществу с ограниченной ответственностью «Монретин» (Москва), Департаменту городского имущества города Москвы (Москва) о признании договора субаренды недействительным, взыскании стоимости неотделимых улучшений помещений, возврате уплаченной арендной

платы, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд установил:

общество с ограниченной ответственностью «Авангард» (далее – истец, общество «Авангард») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Монретин» (далее – общество «Монретин») и Департаменту городского имущества г. Москвы (далее – департамент) о признании недействительным договора субаренды от 08.11.2012 помещений общей площадью 270 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, д. 23/54, взыскании с департамента стоимости выполненных обществом «Авангард» неотделимых улучшений помещений в размере 2 705 366 рублей и начисленных на указанную сумму процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 09.12.2012 по 21.03.2013 в размере 63 857 рублей 90 копеек, взыскании с общества «Монретин» арендной платы, уплаченной после 09.12.2012, и процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 09.12.2012 по 21.03.2013 в размере 7 081 рублей 25 копеек.

Решением суда первой инстанции от 22.07.2013 в удовлетворении требования общества «Авангард» о признании договора субаренды от 08.11.2012 недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде взыскания с департамента неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами отказано. В части требования истца о взыскании с общества «Монретин» неосновательного обогащения в размере 300 000 рублей и процентов за пользование чужими денежными средствами иск оставлен без рассмотрения ввиду несоблюдения досудебного порядка урегулирования спора.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2013 решение суда оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 15.04.2014 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

В заявлении о пересмотре в порядке указанных судебных актов общество «Авангард» просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм материального и процессуального права.

Рассмотрев и оценив доводы, изложенные в надзорном заявлении, изучив принятые по делу судебные акты, коллегия судей пришла к выводу об отсутствии оснований, установленных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для их пересмотра в порядке надзора.

Обращаясь в арбитражный суд с соответствующими требованиями, общество «Авангард» ссылалось на нарушение при заключении с обществом «Монретин» договора субаренды от 08.11.2012 положений пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), что, по мнению истца, влечет недействительность такого договора на основании статьи 168 Гражданского кодекса и взыскание неосновательного обогащения с департамента – собственника помещений, в соответствии со статьей 1102 Гражданского кодекса. Кроме этого, истец полагает, что уплаченная им в пользу общества «Монретин» арендная плата также является неосновательным обогащением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований о расторжении договора и взыскании с департамента неосновательного обогащения, суды установили, что 28.09.2000 между обществом «Монретин» (арендатор) и Департаментом имущества города Москвы (собственник) был заключен договор аренды нежилого фонда, находящегося в собственности

города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Гарибальди, д. 23/54, общей площадью 524, 6 кв.м., по условиям которого арендатор с согласия арендодателя имеет право сдачи помещения в субаренду или безвозмездное пользование.

Заключив 08.11.2012 с обществом «Авангард» (субарендатор) договор субаренды нежилых помещений общей площадью 270 кв.м по вышеуказанному адресу, общество «Монретин» (арендатор) согласие собственника-департамента не получило.

Руководствуясь положениями статей 608, 615, 167, 168 Гражданского кодекса, суды исходили из того, что договор субаренды от 08.11.2012 фактически исполнен, объект аренды передан обществу «Авангард» на основании акта приема-передачи от 08.11.2012, в счет исполнения данного договора истцом произведен ремонт и осуществлены арендные платежи, в связи с чем такой договор, заключенный лицом, не обладающим в момент его заключения правом собственности на объект аренды (договор аренды будущей вещи), не является недействительным на основании статей 168 и 608 Гражданского кодекса.

Неправильного применения норм материального права судами допущено не было.

Кроме того суды пришли к выводу, что нормы статей 1102 и 1108 Гражданского кодекса к заявленному истцом требованию не применимы, поскольку арендатор имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений лишь в том случае, если таковые произведены с согласия арендодателя.

Согласно представленным в материалы дела документам, истцом были произведены отделочные, электромонтажные и санитарно-технические работы с целью последующего использования помещения в качестве интернет-кафе.

В соответствии с пунктом 2 статьи 623 Гражданского кодекса в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые 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 (пункт 3 статьи 623 Гражданского кодекса).

Установив, что департамент не давал согласия собственника имущества на произведенный в принадлежащем ему помещении ремонт, затраты, связанные с неотделимыми улучшениями, суды признали не подлежащими возмещению.

Нарушения единообразия в толковании указанных норм права коллегия судей не установила.

Оставляя без рассмотрения требование истца о взыскании неосновательного обогащения с общества «Монретин», суды, проанализировав условия договора субаренды от 08.11.2012, обоснованно руководствовались нормами статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, оснований для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не имеется.

Руководствуясь статьями 299, 301, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

в передаче дела № А40-36124/13-11-299 Арбитражного суда города Москвы в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора решения суда первой инстанции

от 22.07.2013, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.04.2014 по тому же делу отказать.

Председательствующий судья

Т.В.Завьялова

Судья

Е.Н.Зарубина

Судья

В.М.Тумаркин