



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Постовая,32,
<http://krasnodar.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
27 сентября 2019 г.

Дело № А32- 54442/2017

Резолютивная часть решения объявлена 26 сентября 2019 г.

Решение в полном объеме изготовлено 27 сентября 2019 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Язвенко В.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Педько Л.О., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО «АДИДАС», г. Москва к индивидуальному предпринимателю Асояну Роланду Оганесовичу, г. Сочи о взыскании стоимости неотделимых улучшений с учетом амортизации арендованного имущества по договору аренды от 01.08.2008, процентов за пользование чужими денежными средствами,

при участии:

от истца: Диогрик Е.С. – по доверенности;

от ответчика: Ахметова И.Ф. – по доверенности;

УСТАНОВИЛ:

ООО «АДИДАС» (далее – Истец) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Асояну Роланду Оганесовичу (далее – Ответчик) о взыскании 6 099 525 руб. 74 коп. стоимости неотделимых улучшений с учетом амортизации арендованного имущества по договору аренды от 01.08.2008, 38 312 руб. 53 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 15.05.2016 по 11.12.2017.

В обоснование своих требований Истец ссылается на то, что в период действия договора аренды им с согласия Ответчика были произведены неотделимые улучшения, стоимость которых в силу п.2 ст.623 ГК РФ должна быть возмещена Ответчиком.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик ссылается на дополнительное соглашение от 28.09.2011, которым стороны исключили п.11.9 договора, предусматривающий обязанность арендодателя возместить стоимость неотделимых улучшений при расторжении договора аренды; письмо от 27.10.2008, которым ответчик согласовал дизайн-проект при условии полного восстановления первоначального состояния объекта после окончания срока аренды и соглашение о расторжении договора аренды от 28.08.2017, в котором стороны определили что арендатор не претендует на

возмещение любого (отделимое/неотделимое улучшение) имущество, оставленное у арендодателя, более того, возмещает арендодателю имущественный ущерб, причиненный помещению в сумме 2 250 000 руб.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 26.06.2018 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2018 решение Арбитражного суда Краснодарского края от 26.06.2018 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.02.2019 решение Арбитражного суда Краснодарского края от 26.06.2018 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2018 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Во исполнение указаний суда кассационной инстанции, суд первой инстанции затребовал у истца дизайн-проект в полном виде, а также в целях установления факта проведения данных работ в спорном помещении и определения их характера (отделимые, неотделимые) и стоимости, определением суда от 08.05.2019 назначил проведение судебной строительно-технической экспертизы.

В материалы дела 19.08.2019 поступило заключение эксперта № 254/16.1 от 16.08.2019.

В судебное заседание истец не явился, направил в материалы дела ходатайство об отложении судебного заседания.

Представитель Ответчика с исковыми требованиями не согласен по основаниям, изложенным в представленном отзыве на иск. Ответчик полагает, что Истец не может требовать компенсации стоимости неотделимых улучшений, поскольку такое право отсутствует в силу условий договора аренды. Затраты на создание улучшений в помещении понесены истцом исключительно в целях приведения помещения в соответствие с корпоративным стилем компании. Ответчик после расторжения договора, отказывался принимать произведенные Истцом улучшения и требовал передать помещения в состоянии, в котором они находились на момент передачи помещений в аренду.

В судебном заседании 23.09.2019 объявлялся перерыв до 11 час. 00 ми. 26.09.2019, по окончании которого судебное заседание продолжено с участием представителя истца и ответчика.

Истец в судебном заседании ознакомился с выводами судебной строительно-технической экспертизы № 254/16.1 от 16.08.2019, ходатайство об отложении судебного разбирательства не поддержал, просил рассмотреть спор с учетом выводов судебной экспертизы.

Ответчик против удовлетворения исковых требований возражал.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) относимость, допустимость, достоверность каждого из представленных в материалы дела доказательств в отдельности, а также достаточность и взаимную связь данных доказательств в их совокупности, исходя из конкретных обстоятельств дела, суд при новом рассмотрении дела с учетом указаний суда кассационной инстанции приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, между Истцом (арендатор) и Ответчиком (арендодатель) заключен договор аренды от 01 августа 2008 года. Предметом договора являются нежилые помещения, расположенные на первом, втором и третьем этажах здания по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Авиационная, общей площадью помещений 828,3 кв.м, кадастровый номер 23-23-22/024/2008-363.

Государственная регистрация договора произведена 27.02.2009 (т.1 л.д.22-41).

Помещения переданы арендатору по акту приема-передачи от 01.08.2008 (т.1 л.д. 40), согласно которому передаваемые в аренду помещения находятся в исправном состоянии, пригодном к эксплуатации в соответствии с разрешенным использованием.

На основании пункта 10.4 договора 29.09.2014 арендатор уведомил арендодателя о расторжении договора в одностороннем внесудебном порядке с 29.01.2017 (т.1 л.д.126).

Сторонами подписано соглашение о расторжении договора аренды от 28.01.2017 (т.1 л.д.45). Помещения возвращены арендодателю по акту сдачи-приемки от 28.01.2017 (т.1 л.д.127).

В период действия договора аренды арендатором за свой счет произведены ремонтные работы, которые Истец считает неотделимыми улучшениями.

В обоснование стоимости неотделимых улучшений Истцом представлены договоры подряда № 10-20/08 от 14.10.2008, № 10-21/08 от 14.10.2008, № 06-04/09 от 08.06.2009, акт о приемке выполненных работ № 1 от 17.08.2010 по договору подряда № 06-04/09 от 08.06.2009, справка о стоимости выполненных работ № 1 от 17.08.2010 по договору подряда № 06-04/09 от 08.06.2009, справка о стоимости выполненных работ № 1 от 22.12.2008 по договору подряда № 10-21/08 от 14.10.2008, справка о стоимости выполненных работ № 1 от 22.12.2008 по договору подряда № 10-20/08 от 14.10.2008, решение Арбитражного суда города Москвы от 03.09.2013 по делу № А40-105130/10, дизайн-проект магазинов от 22.10.2008, проект электроснабжения нежилых помещений 2009 года, технический отчет № 1002 о проведении испытаний электроустановки от 18.05.2015.

По расчету Истца сумма иска с учетом амортизации имущества составила 6 099 525 руб. 74 коп.

Поскольку ответчик отказался возместить стоимость неотделимых улучшений, оставшихся после возврата арендованных помещений, Истец обратился с настоящим иском о взыскании 6 099 525 руб. 74 коп.

Во исполнение указаний суда кассационной инстанции суд первой инстанции для проведения сравнительного анализа выполненных работ, в том числе посредством назначения судебной экспертизы, в целях установления факта проведения данных работ в спорном помещении и определения их характера (отделимые, неотделимые) и стоимости, истребовал у истца дизайн-проект в полном виде, определением суда от 08.05.2019 назначена судебная экспертиза, производство которой поручено эксперту ООО «СтройТехЭкспертиза» Даниеляну Сурену Артуровичу.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1. На основании представленных в материалы дела проектных, технических и иных документов и исследовании помещения определить факт проведения и объем отдельных и неотделимых улучшений в нежилых помещениях, расположенных на 1 (первом), 2 (втором) и 3 (третьем) этажах здания, кадастровый номер 23-23-22/024/2008-363, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Авиационная, общей площадью помещений 828,3 кв.м, произведенных Арендатором (ООО «АДИДАС») по Договору аренды от 01.08.2008, заключенного между ИП Асоян Р.О. и ООО «АДИДАС».

2. С учетом ответа на первый вопрос, определить характер (отделимые/неотделимые) и стоимость (на дату установки и с учётом износа на дату расторжения договора (27.01.2017)) фактически проведенных работ в нежилых помещениях, расположенных на 1 (первом), 2 (втором) и 3 (третьем) этажах здания, кадастровый номер 23-23-22/024/2008-363, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Авиационная общей площадью помещений 828,3 кв.м., произведенных Арендатором по договору аренды от 01.08.2008, заключенного между ИП Асоян Р.О. и ООО «АДИДАС».

Экспертом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в экспертном заключении № 254/16.1 от 16.08.2019 сделаны следующие выводы:

1. Проанализировав данные, содержащиеся в документации, имеющейся в арбитражном деле № А32-54442/2017, а также данные, содержащиеся в представленной проектной, технической и иной документации, эксперт пришел к однозначному выводу о

том, что Арендатором (ООО «Адидас») производились технически отделимые и технически неотделимые улучшения в нежилых помещениях, расположенных на первом, втором и третьем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Авиационная, общей площадью помещений 828,3 кв.м, по Договору аренды от 01.08.2008, заключенному между ИП Асоян Р.О. и ООО «Адидас».

В таблице 2 на страницах 23 - 34 заключения, представлен расчет объемов и стоимости произведенных ООО «Адидас», технически отделимых и технически неотделимых улучшений в нежилых помещениях, расположенных на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, по Договору аренды от 01.08.2008, заключенному между ИП Асоян Р.О. и ООО «Адидас», которые подтверждаются представленными для исследования материалами дела № А32-54442/2017, а также представленной проектной, технической и иной документацией.

2. По результатам анализа выполненных ООО «Адидас» улучшений (см. табл. 2 на стр. 23 - 34 закл.) в нежилых помещениях, расположенных на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Авиационная, общей площадью помещений 828,3 кв.м, произведенных Арендатором (ООО «Адидас») по Договору аренды от 01.08.2008, определены те улучшения, которые технически возможно демонтировать (отделить) без всяческого вреда для имущества, а именно:

- кондиционеры LG-12 в количестве 15 штук (см. пункт 165 табл. 2);
- киосковая трансформаторная проходная подстанция (КТПП) 10/04 кВ с трансформатором 160 кВа в количестве 1 шт (см. пункт 200 табл. 2).

То есть кондиционеры LG-12 в количестве 15 штук и киосковая трансформаторная проходная подстанция (КТПП) 10/04 кВ с трансформатором 160 кВа в количестве 1 шт., являются отделимыми улучшениями, произведенными ООО «Адидас» в нежилых помещениях, расположенных на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, по Договору аренды от 01.08.2008.

Иные, определенные экспертом в таблице 2 улучшения, произведенные ООО «Адидас» в нежилых помещениях, расположенных на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, технически невозможно демонтировать (отделить) без всяческого вреда для имущества.

Стоимость технически отделимых улучшений, произведенных ООО «Адидас» в нежилых помещениях, расположенных на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, по Договору аренды от 01.08.2008, на дату их установки составляет 927 100 (девятьсот двадцать семь тысяч сто) рублей 00 коп.

Стоимость технически неотделимых улучшений, произведенных ООО «Адидас» в нежилых помещениях, расположенных на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, по Договору аренды от 01.08.2008, на дату их установки составляет 8 208 573 (восемь миллионов двести восемь тысяч пятьсот семьдесят три) рубля 83 коп.

Ввиду того, что в представленных на исследования материалах арбитражного дела № А32-54442/2017 отсутствует документация, определяющая техническое состояние (износ) выполненных ООО «Адидас» улучшений в нежилых помещениях, расположенных на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, на дату расторжения договора (27.01.2017), а также ввиду полного отсутствия результата выполненных ООО «Адидас» улучшений на момент проведения экспертного осмотра, эксперту технически не представляется возможным рассчитать величину физического износа произведенных улучшений на дату расторжения договора аренды от 01.08.2008 в соответствии с методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404). Следовательно, определить стоимость произведенных ООО

«Адидас» улучшений на дату расторжения договора (27.01.2017) с учетом величины износа технически невозможно.

На усмотрение суда, экспертом произведен расчет стоимости произведенных ООО «Адидас» технически неотделимых улучшений в нежилых помещениях, расположенных на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, на дату расторжения договора (27.01.2017) с учетом амортизации.

Стоимость технически неотделимых улучшений с учетом амортизации на дату расторжения договора (27.01.2017) в нежилых помещениях, расположенных на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Авиационная, общей площадью помещений 828,3 кв.м, произведенных Арендатором по договору аренды от 01.08.2008, заключенному между ИП Асоян Р.О. и ООО «Адидас», составляет 5 295 326 (пять миллионов двести девяносто пять тысяч триста двадцать шесть) рублей 27 коп.

Правовое значение заключения экспертизы определено законом в качестве доказательства, которое не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и в силу статьи 71 АПК РФ подлежит оценке судом наравне с другими представленными доказательствами.

При изучении представленного экспертного заключения № 254/16.1 от 16.08.2019, суд не находит оснований не доверять сделанным экспертом выводам.

Таким образом, экспертным заключением установлено, что фактически производились технически отделимые и технически неотделимые улучшения в нежилых помещениях, расположенных на первом, втором и третьем этажах здания с кадастровым номером 23-23-22/024/2008-363, определен перечень и виды произведенных работ; в таблице 2 на страницах 23 - 34 заключения, представлен расчет объемов и стоимости произведенных ООО «Адидас», технически отделимых и технически неотделимых улучшений в нежилых помещениях; определена стоимость технически неотделимых улучшений, а также то, что фактически отсутствует результат выполненных ООО «Адидас» улучшений на момент проведения экспертного осмотра.

Статья 307 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусматривает, что в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

По правилам пункта 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 623 ГК РФ, 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 же неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (пункт 3 статьи 623 ГК РФ).

Из буквального толкования указанных норм следует, что право на возмещение стоимости неотделимых улучшений возникает у арендатора в случае, если иное не предусмотрено договором, после прекращения договорных отношений и при наличии

согласия арендодателя на производство конкретного перечня улучшений с указанием их стоимости.

В соответствии с пунктом 3.2 договора от 01.08.2008 техническое состояние помещения не должно препятствовать его использованию в соответствии с разрешенным использованием помещения и условиями договора. Арендодатель обязан передать арендатору помещение с исправными системами энерго-, тепло- и водоснабжения, канализации, системы охранной и пожарной сигнализации. Арендодатель обязан предоставить арендатору электрическую мощность в помещении не менее 30 кВт.

Согласно пункту 3.3 договора передача помещения арендодателем и его принятие арендатором осуществляются путем проведения совместного осмотра помещения и проверки его технического состояния.

На момент принятия арендованного имущества в аренду у истца претензий (замечаний) к техническому состоянию переданного имущества и к качественным его характеристикам также не имелось. В акте приема - передачи (приложение № 3 к договору) арендатор указал, что передаваемое в аренду помещение находится в исправном состоянии, пригодном к эксплуатации в соответствии с разрешенным использованием. Претензий у арендатора к арендодателю не имеется.

Пункт 9.3 договора предусматривает, что подписанием настоящего договора арендодатель дает свое согласие арендатору на переоборудование, а также на производство любых улучшений помещения в течение всего срока действия настоящего договора с целью приведения помещения в соответствие с корпоративным стилем оформления торговых площадей арендатора. Арендатор вправе без согласия арендодателя за свой счет увеличить потребляемую электрическую мощность помещения.

В соответствии с пунктом 9.3.1 договора подписанием договора установлено, что согласием арендодателя на проведение арендатором ремонтно-отделочных работ в помещении (перепланировки, переустройства, реконструкции и т.п., включая создание неотделимых улучшений) является утверждение (согласование) арендодателем дизайн-проекта помещения.

В соответствии с пунктом 9.7 договора арендатор вправе производить в помещении ремонтно-отделочные работы с целью приведения интерьера помещения в соответствие с корпоративным стилем оформления торговых помещений арендатора.

Таким образом, условиями спорного договора сторонами согласована возможность проведения истцом-арендатором за свой счет соответствующих работ и улучшений исключительно с целью соответствия интерьера помещения корпоративному стилю оформления торговых помещений и для обеспечения возможности его работы в помещении исходя из собственных нужд на период аренды.

В силу пункта 7.6 договора при прекращении его действия или при его досрочном расторжении арендатор обязан по акту сдачи-приемки вернуть помещение арендодателю в течение 10 календарных дней с даты прекращения договора в состоянии, в котором оно находилось на момент подписания акта приема-передачи, с учетом нормального износа и произведенных неотделимых улучшений. Произведенные за счет арендатора и с согласия арендодателя улучшения, неотделимые без вреда для помещения, при прекращении настоящего договора подлежат передаче арендодателю и принадлежат ему с даты возврата помещения по акту сдачи-приемки.

Пунктом 11.9 договора предусмотрено, что в случае расторжения договора арендодатель обязуется возместить арендатору стоимость произведенных последним в помещении ремонтно-отделочных работ и неотделимых улучшений согласно подтверждающим документам, за исключением случаев расторжения настоящего договора арендодателем по основаниям, предусмотренным договором, а также в случае расторжения договора арендатором по основаниям, предусмотренным в пункте 10.4 договора.

Вместе с тем, подписанием сторонами дополнительного соглашения от 28.09.2011 к спорному договору аренды п.11.9 данного договора исключен с 01.08.2013.

Судом учтено, что в соответствии с пунктом 9.3.1 договора Проект магазинов согласован ответчиком с учетом выполнения замечаний, указанных в письме от 27.10.2008.

В материалах дела представлено 2 варианта писем ответчика от 27.10.2008, отличающихся по содержанию только отсутствием пункта 5 в одном из них (т.1 л.д. 153, 160).

В отсутствие заявления о фальсификации от истца (как при первоначальном рассмотрении дела, так и при повторном), судом принимается во внимание письмо от 27.10.2008, в пункте 5 которого содержится условие, что дизайн-проект согласован ответчиком только при условии гарантии истца о полном восстановлении первоначального состояния объекта (магазина) после окончания срока аренды или досрочного расторжения договора аренды.

Кроме того, следует учесть также письмо ответчика от 08.11.2016, направленное в адрес истца в ответ на уведомление об отказе от исполнения договора от 29.09.2016, в котором ответчик сообщает о необходимости в соответствии с пунктом 7.6 договора аренды, привести все торговые площади в первоначальное положение, то есть в состояние, которое было до реализации согласованного ответчиком дизайн-проекта. В письме также перечислены виды восстановительных работ, которые необходимо выполнить истцу, в том числе и работы, связанные с приведением в прежнее состояние электропроводки, систем противопожарной сигнализации.

Доказательств возражения со стороны истца на указанное требование ответчика истцом не представлено.

28.01.2017 сторонами подписано соглашение о расторжении договора аренды от 01.08.2008. В пункте 4 данного соглашения стороны согласовали, что общий объем ущерба, причиненного арендатором помещению, являющемуся предметом по договору, оценивается сторонами в 2 250 000 рублей. Арендатор обязался в течение 2-х дней со дня подписания соглашения перечислить арендодателю указанную сумму.

В пункте 5 соглашения о расторжении договора аренды стороны также согласовали, что любое имущество, оставленное на территории арендодателя арендатором, переходит в собственность арендодателя.

Соглашение является неотъемлемой частью договора (пункт 7 соглашения).

Ответчик пояснил, что после освобождения истцом помещений, из согласованной стоимости восстановления помещения, ответчиком были демонтированы все предусмотренные представленным дизайн-проектом работы. Указанные работы и подразумевались сторонами в соглашении о расторжении от 28.01.2017 как ущерб помещению который арендодатель впоследствии восстановил. Отсутствие результатов проведенных работ подтверждено в судебной экспертизе № 254/16.1 от 16.08.2019.

Согласно статье 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в первой части настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимоотношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Таким образом, из совокупного толкования условий заключенного договора, дальнейшей переписки сторон суд приходит к выводу о том, что воля сторон была направлена на то, что арендатор производит неотделимые улучшения за свой счет

исключительно в целях создания корпоративного стиля компании для идентификации реализуемых товаров с фирмой – производителем, а также в целях обеспечения (в том числе энергоэффективности и противопожарной безопасности) обязанность арендодателя по возмещению арендатору стоимости произведенных улучшений отсутствует. Стороны согласовали в письменной форме условие об отсутствии обязанности к возмещению затрат истца на производно соответствующих работ.

Затраты на создание улучшений в помещении понесены истцом исключительно в целях приведения помещения в соответствие с корпоративным стилем компании, для осуществления истцом торговой деятельности с целью извлечения прибыли. Созданными в этих целях улучшениями не будут пользоваться иные субъекты предпринимательской деятельности.

Данное обстоятельство подтверждается также заключением судебной экспертизы, в выводах которого содержится информация о том, что на момент проведения экспертного осмотра результат выполненных ООО «Адидас» улучшений полностью отсутствует. Установив экспертным путем с подробной детализацией выполненных работ (т. 3 л.д. 53-64) факт выполнения работ по установке электропроводки, противопожарной сигнализации, суд учитывает волю сторон спорного договора на согласование необходимости приведения помещения в состояние до их проведения и отсутствие обязанности ответчика к возмещению затрат на их проведение. На момент проведения осмотра указанные улучшения отсутствуют в полном объеме.

Пункт 1 статьи 421 ГК РФ предусматривает, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Принцип свободы договора предполагает добросовестность действий его сторон, разумность и справедливость его условий, в частности, их соответствие действительному экономическому смыслу заключаемого соглашения.

Свобода договора предполагает, что стороны действуют по отношению друг к другу на началах равенства и автономии воли и определяют условия договора самостоятельно в своих интересах, при этом не означает, что стороны при заключении договора могут действовать и осуществлять права по своему усмотрению без учета прав других лиц (своих контрагентов), а также ограничений, установленных Кодексом и другими законами.

В абзаце втором пункта 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» разъяснено, что в случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Совокупность условий спорного договора с учетом последующего поведения сторон явно свидетельствует о том, что стороны изменили диспозитивное регулирование п. 2 ст. 623 ГК РФ.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения исковых требований не имеется.

В силу ст.110 АПК РФ расходы по уплате госпошлины относятся на Истца. Поскольку при подаче иска Истец оплатил госпошлину не в полном размере, с него подлежит взысканию в доход федерального бюджета госпошлина по иску в сумме 31 руб. 00 коп.

Суд учитывает, что во исполнение решения суда первой инстанции при первоначальном рассмотрении, выдан исполнительный лист серии ФС № 028321526.

Вместе с тем, поскольку с учетом указаний суда кассационной инстанции, фактически при повторном рассмотрении дела суд пришел к аналогичным выводам что и при первоначальном рассмотрении, исполнение по ранее выданному исполнительному

листу серии ФС № 028321526 должно учитываться применительно к настоящему решению.

Руководствуясь статьями 110, 167–170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Взыскать с ООО «АДИДАС» (ИНН 7714037390, ОГРН 1027700105993) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 31 (тридцать один) рубль 00 коп.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия, в арбитражный суд кассационной инстанции - в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

В.А. Язвенко