

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-1887

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 марта 2015г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью» (г.Тула) на решение Арбитражного суда Тульской области от 26.05.2014 по делу №А68-2973/2014, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2014, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 03.12.2014 по тому же делу

по иску комитета имущественных и земельных отношений администрации города Тулы (г. Тула) к обществу с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью» о расторжении договора аренды от 15.06.2006 № 71/04-01-017/0-06 о передаче в аренду недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Сойфера, д. 4, лит. А, общей площадью 210,5 кв.м. и освобождении помещения

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Тульской области 26.05.2014, оставленным без изменения постановлениями Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2014 и Арбитражного суда Центрального округа от 03.12.2014, исковые требования удовлетворены.

Общество с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью» (далее - ответчик, общество) обратилось в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой на принятые по делу судебные акты, в которой просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Как следует из содержания оспариваемых судебных актов, Комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы (далее - истец, Комитет) 16.01.2014 направил обществу претензию, в которой в соответствии со статьями 309, 452, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации предупредил о необходимости устранения в тридцатидневный срок со дня получения претензии указанных в ней нарушений договора, в том числе по проведению капитального ремонта арендуемого имущества и использованию его под офис; предложил расторгнуть договор, если ответчиком в тридцатидневный срок со дня получения претензии не будут устранены указанные нарушения договора; потребовал дать ответ на претензию в тридцатидневный срок со дня ее получения.

Претензия получена обществом 22.01.2014. В указанный в претензии срок нарушения договора не устранены, ответ на претензию не получен, что послужило основанием для обращения Комитета с настоящим иском в арбитражный суд.

Удовлетворяя исковые требования Комитета, суды руководствовались положениями пунктов 1, 6 статьи 619, пункта 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходили из того, что договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – 30-дневный срок.

Судами установлено, что пунктом 6.3 заключенного между сторонами договора предусмотрено досрочное расторжение договора при умышленном или неосторожном ухудшении арендатором имущества, инженерного оборудования и прилегающей территории, либо невыполнении обязанностей, предусмотренных договором.

Таким образом установлено существенное нарушение условий договора, выразившееся в невыполнении арендатором обязательства по производству капитального ремонта и ухудшение состояния имущества арендуемого помещения.

В связи с изложенным, суды пришли к выводу о расторжении договора аренды недвижимого имущества.

Кроме того, руководствуясь положениями статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором, суды указали, что поскольку договор аренды недвижимого имущества расторгнут судом, исковое требование об освобождении и передаче арендатором в пятидневный срок спорного помещения подлежит удовлетворению.

Изучив доводы, изложенные в кассационной жалобе, суд пришёл к выводу о том, что они не опровергают выводы судов, направлены на переоценку установленных судами фактических обстоятельств дела, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Довод общества о невозможности использования здания с учетом его физического состояния в качестве объекта аренды, (что должно было послужить основанием для судов) для признания недействительным договора аренды в соответствии со статьями 607, 611 Гражданского кодекса Российской Федерации был предметом рассмотрения судов и ему дана оценка.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Управление недвижимостью» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова