

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-2415

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 июля 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 29 июня 2015 г.

Определение изготовлено в полном объеме 2 июля 2015 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – судьи Самуйлова С.В.,

судей Букиной И.А. и Разумова И.В.,

рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу ответчика - закрытого акционерного общества «Старые Серебряники» (г. Москва; далее – общество)

на решение Арбитражного суда города Москвы от 22.04.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2014 по делу № А40-28123/2014

по иску государственного унитарного предприятия «Специальное предприятие при Правительстве Москвы» (г. Москва; далее – предприятие) к обществу об обязанности освободить нежилое помещение.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Постнов А.С., Сивицкая А.П.,

от истца – Матухно Д.В., Петрушкин Д.Д.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Самуйлова С.В., вынесшего определение от 01.06.2015 о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании,

а также объяснения представителей лиц, участвующих в деле, судебная коллегия

установила:

предприятие обратилось в арбитражный суд с требованием об обязанности общества освободить занимаемое им нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Серебряническая набережная, дом 29, сооружение 2, площадью 1 588,2 кв.м. (далее – спорное помещение).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.04.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2014, иск удовлетворен.

Суды руководствовались статьями 450, 619, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и условиями договора аренды.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просило судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам. Заявитель указал на формальность отказа предприятия от исполнения договора аренды, поскольку его дальнейшие действия подтверждали волю истца на продолжение прежних отношений. В подтверждение этому общество сослалось на обстоятельства, последовавшие после получения им уведомления о расторжении договора, которые свидетельствовали о том, что между сторонами продолжались договорные правоотношения по аренде спорного помещения на прежних условиях. По мнению заявителя, выводы судов сделаны без учета положений статьи 10 ГК РФ, так как противоречивое и непредсказуемое поведение предприятия является злоупотреблением правом.

Предприятие в отзыве, сославшись на экономическую нецелесообразность для истца продолжения арендных правоотношений на прежних условиях, поддержало выводы судов и просило судебные акты оставить без изменения.

В судебном заседании представители сторон поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее. Представители предприятия подтвердили, что арендные отношения возникли помимо прочего на основании распоряжения Правительства Москвы от 10.08.2004 № 1613-РП (пункт 11.1).

Законность обжалованных судебных актов проверена судебной коллегией в пределах доводов, изложенных в кассационной жалобе, и в той части, в которой они обжалуются (пункт 2 статьи 291.14 АПК РФ).

Изучив материалы дела, судебная коллегия считает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, по условиям договора от 23.06.2008 № 1-965/08, заключенного между Департаментом имущества города Москвы и ОАО «Научно-исследовательский и проектный институт азотной промышленности и продуктов органического

синтеза» (далее – договор аренды), последнему передано в аренду находящееся в собственности города Москвы спорное помещение с обязанностью оплачивать арендную плату не позднее пятого числа текущего месяца. Пунктом 8.3 договора аренды предусмотрено право арендодателя отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случае невнесения арендатором арендной платы в течение двух периодов оплаты подряд. Договор считается расторгнутым с момента направления арендатору соответствующего уведомления заказным письмом. Арендатор обязан освободить объект аренды в течение одного месяца с момента направления уведомления.

В соответствии с контрактом, заключенным 14.05.2009 между Департаментом имущества города Москвы и предприятием, предприятию передано на праве хозяйственного ведения нежилое помещение общей площадью 2687 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Серебряническая набережная, дом 29, сооружение 2.

Дополнительным соглашением от 24.05.2012 № 2 в договоре аренды заменена сторона: ОАО «Научно-исследовательский и проектный институт азотной промышленности и продуктов органического синтеза» на общество.

Размер арендной платы и условие ее внесения не позднее пятого числа текущего месяца установлены сторонами в дополнительном соглашении от 03.02.2010.

В связи с тем, что за январь и февраль 2013 года арендная плата своевременно не внесена, предприятие в претензии от 13.02.2013 потребовало у общества оплатить имеющуюся задолженность, уведомило о расторжении договора аренды в одностороннем порядке и потребовало в срок до 15.03.2013 освободить арендуемое помещение и передать его арендодателю.

После получения претензии общество 25.02.2013 оплатило задолженность в полном объеме, но арендуемое помещение не освободило, продолжая оплачивать арендные платежи на прежних условиях.

Впоследствии 18.12.2013 между сторонами подписано дополнительное соглашение № 3 к договору аренды, в котором стороны заменили организационно-правовую форму и реквизиты арендатора, местонахождение сторон и указали на то, что прочие условия договора аренды остаются без изменений.

26.02.2014 предприятие обратилось в суд с иском по настоящему делу, сославшись на односторонний отказ от договора, выраженный в его письме от 13.02.2013.

Удовлетворив иск, суды исходили из того, что договор аренды между сторонами прекращен 13.02.2013, поэтому у ответчика не было оснований занимать названное помещение спустя месяц после этой даты. Дополнительное соглашение от 18.12.2013 суды посчитали ничтожной сделкой, поскольку оно заключено уже после прекращения договора, а внесение арендатором платежей после получения претензии – оплатой фактического пользования помещением.

Между тем суды не учли следующее.

Соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (договор) порождает для этих

лиц гражданские права и обязанности (пункт 1 статьи 8, пункт 1 статьи 420 ГК РФ).

По соглашению сторон договор может быть изменен (пункт 1 статьи 450 ГК РФ).

Из пункта 1 статьи 614, пункта 1 статьи 650, пункта 1 статьи 654 ГК РФ следует, что по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Договор аренды, заключенный между сторонами в рамках осуществления ими предпринимательской деятельности, может содержать условие о праве арендодателя в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств. В случае такого отказа договор считается расторгнутым (статья 310, пункт 3 статьи 450 ГК РФ).

При прекращении договора аренды в соответствии со статьей 622 ГК РФ арендованное имущество подлежит возврату арендодателю.

Таким образом, требование о возврате арендованного имущества подлежало удовлетворению в случае доказанности факта прекращения договорных отношений сторон.

В то же время после уведомления об отказе от исполнения договора стороны не только длительное время находились в прежних правоотношениях без каких-либо претензий со стороны предприятия по поводу освобождения спорного помещения, но и заключили дополнительное соглашение к договору аренды, распространив его действие на период, предшествующий дню подписания дополнительного соглашения. Кроме того, в указанном соглашении стороны буквально подтвердили неизменность прочих условий договора аренды. Вопреки выводам судов нижестоящих инстанций, указанные обстоятельства безусловно свидетельствуют о том, что прекращение договора аренды не состоялось: волеизъявление предприятия не было реализовано им же самим по его же воле.

Судебная коллегия считает, что в данном случае предприятие отказалось от своего уведомления о расторжении договора и стороны по взаимному согласию продолжили регулировать свои отношения условиями договора аренды, что не противоречит гражданскому законодательству.

Иная оценка этих обстоятельств позволяла бы предприятию непредсказуемо долго удерживать созданную им ситуацию в состоянии неопределенности для общества, что не отвечало бы охраняемым законом принципам равенства участников гражданских правоотношений, стабильности гражданского оборота и определенности правоотношений сторон.

Дополнительные доказательства, приложенные предприятием к отзыву на кассационную жалобу в подтверждение обстоятельств спора, и доводы, основанные на них, не принимаются и не рассматриваются в силу ограниченной компетенции суда, рассматривающего дело по правилам кассационного судопроизводства.

В связи с существенным нарушением норм материального права (статьи 622 ГК РФ), которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности, на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ оспариваемые решение от 22.04.2014, а также постановления от 07.08.2014 и от 16.12.2014 по делу № А40-28123/2014 подлежат отмене.

Ввиду того, что для принятия решения по существу спора нет необходимости в оценке доказательств и установлении обстоятельств, судебная коллегия считает возможным принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

Руководствуясь статьями 291.11, 291.13, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 22.04.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2014 по делу № А40-28123/2014 отменить, в удовлетворении иска отказать.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий судья

Самуйлов С.В.

судья

Букина И.А.

судья

Разумов И.В.