

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-10209

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 августа 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «АлЦеКо-Инвест» (Москва) на решение Арбитражного суда Московской области от 02.09.2014, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.05.2015 по делу № А41-14460/2014,

у с т а н о в и л :

Администрация Дмитровского муниципального района Московской области (далее - Администрация) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «АлЦеКо-Инвест» (далее – ООО «АлЦеКо-Инвест») о взыскании 17 797 967 руб. 67 коп. задолженности по арендной плате за период с 1 квартала 2008 года по 2 квартал 2014 года, 8 107 744 руб. 98 коп. неустойки за период с 15.03.2008 по 13.08.2014 и расторжении договора от 11.08.2005 № 1766-д аренды земельного участка,

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Тэда» (далее - ООО «Тэда»), общество с ограниченной ответственностью «Дмитро» (далее – ООО «Дмитро»), общество с ограниченной ответственностью «Рэйлинк» (далее - ООО «Рэйлинк»).

Арбитражный суд Московской области решением от 02.09.2014, оставленным без изменения постановлениями Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2015 и Арбитражного суда Московского округа от 15.05.2015, взыскал с ООО «АлЦеКо-Инвест» 15 385 806 руб. 60 коп. задолженности по арендной плате и 872 158 руб. 93 коп. пеней, требование о расторжении договора аренды оставил без рассмотрения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «АлЦеКо-Инвест», ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального права, просит отменить решение от 02.09.2014, постановления от 05.02.2015 и от 15.05.2015 в части взыскания с него задолженности и пеней направить дело в указанной части на новое рассмотрение.

Податель жалобы указывает следующее: поскольку ответчик в период с 2007 года по 3-й квартал 2012 года не владел и не пользовался арендованным участком в связи с переуступкой прав арендатора по спорному договору, с него не подлежала взысканию арендная плата в этот период.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в 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 и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы ООО «АлЦеКо-Инвест» на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Администрация (арендодатель) и ООО «АлЦеКо-Инвест» (арендатор) заключили договор от 11.08.2005 аренды земельного участка общей площадью 21 507 кв.м с кадастровым номером 50:04:0010601:36, относящегося к категории земель населенных пунктов и расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, Профессиональная ул., для строительства торгово-развлекательного центра с домом технического творчества для детей и юношества на срок до 30.06.2054.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Размер арендной платы согласован сторонами в пункте 3.3 договора.

За несвоевременное внесение арендной платы пунктом 5.2 договора предусмотрена ответственность арендатора в виде пеней.

В пункте 3.7 договора указано, что неиспользование земельного участка арендатором не может служить основанием для отказа в оплате арендной платы арендодателю (пункт 3.7).

В дальнейшем ООО «АлЦеКо-Инвест» по договору от 25.05.2007 переуступило права и обязанности по спорному договору аренды ООО «Рэйлинк», которое по договору от 14.07.2009 передало права и обязанности арендатора ООО «Дмитро», которое в свою очередь по договору от 16.08.2011 передало права и обязанности арендатора ООО «Тэда».

В последующем по искам участника ООО «АлЦеКо-Инвест» и данного общества все названные сделки по уступке прав и обязанностей арендатора были признаны недействительными судебными актами по делам № А41-38099/2009 и А40-67676/2007. При этом последствия недействительности сделок применены не были.

Администрация, ссылаясь на то, что ООО «АлЦеКо-Инвест» не платило арендную плату в период с 2008 года по 2-й квартал 2014 года, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании долга по арендной плате, пеней и расторжении договора аренды.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательства недопустим.

Пунктом 1 статьи 614 ГК РФ предусмотрено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

В соответствии со статьей 330 ГК РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства должник обязан уплатить кредитору неустойку.

Суд первой инстанции, исследовав материалы, руководствуясь статьями 309, 310, 330, 614, 619 ГК РФ взыскал с ответчика задолженность за период 14.03.2011 по 2-й квартал 2014 года и пени, начисленные на сумму долга за указанный период. В части взыскания задолженности за период с 2008 года по 13.03.2011 суд отказал в связи с пропуском Администрацией срока исковой давности, о применении которого заявил ответчик. Требование о расторжении договора аренды суд оставил без рассмотрения ввиду несоблюдения истцом предусмотренного пунктом 3 статьи 619 ГК РФ досудебного порядка урегулирования спора.

Суды апелляционной и кассационной инстанции признали выводы суда первой инстанции законными и обоснованными.

Суды отклонили как несостоятельный довод ответчика о том, что до 3-го квартала 2012 года с него не подлежала взысканию арендная плата, поскольку между сторонами отсутствовали арендные отношения и он не пользовался спорным участком ввиду передачи своих прав и обязанностей арендатора ООО «Рейлинк». Суды указали, что в связи с признанием

вступившими в законную силу судебными актами по делам № А40-67676/2007 и А41-38099/2009 сделок по уступке прав арендатора по спорному договору различным лицам недействительными и не повлекшими правовых последствий, арендатором по договору является ООО «АлЦеКо-Инвест», с которого арендодатель правомерно потребовал уплаты предусмотренных договором арендных платежей.

Доводы, приведенные ООО «АлЦеКо-Инвест» в кассационной жалобе, не опровергают выводы судов, направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

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

о п р е д е л и л :

отказать обществу с ограниченной ответственностью «АлЦеКо-Инвест» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева