

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-12674

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 сентября 2015г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Киселева О.В., изучив кассационную жалобу администрации Хвалынского муниципального района Саратовской области (Саратовская область, г. Хвалынский; далее – администрация) на постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.03.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.07.2015 по делу № А57-12525/2014 Арбитражного суда Саратовской области по иску общества с ограниченной ответственностью «АРДИС» (Самарская область, г. Сызрань; далее – ООО «АРДИС») к Администрации Хвалынского муниципального района Саратовской области (далее - Администрация, ответчик), с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, - Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, Хвалынского отдела Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, о признании недействительным пункта 6.2 договора аренды от 15.09.2012 № 3,

установил:

решением суда первой инстанции от 18.12.2014 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.03.2015 решение от 18.12.2014 отменено, иск удовлетворен.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 06.07.2015 постановление 30.03.2015 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация просит оспариваемые судебные акты отменить, направить дело на новое рассмотрение.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем, таких оснований по результатам изучения состоявшихся по делу судебных актов и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как усматривается из судебных актов и установлено судами, в соответствии с протоколом № 3 оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе от 03.10.12 между администрацией (арендодатель) и ООО «Ардис» (арендатор) 15.10.2012 заключен договор № 3 аренды муниципального имущества сроком на 5 лет (далее – договор), согласно пункту 1.1 которого в аренду передано нежилое здание (котельная), сигнализатор СОУ-5, счетчик газовый РГ-40, расположенные по адресу: Саратовская область, Хвалынский район, п. Алексеевка, ул. Грошева, 13. Договор зарегистрирован 16.11.2012.

В соответствии с актом приема-передачи от 15.10.2012 арендодатель передал, а арендатор получил на правах аренды вышеуказанное муниципальное имущество.

Согласно пункту 6.2 договора до истечения, установленного при заключении договора срока, договор считается расторгнутым в случае одностороннего отказа администрации и арендатора от исполнения договора полностью за один месяц с даты отправки извещения об этом заказным письмом по адресу, указанному в договоре. Заключения дополнительного соглашения не требуется. Расторжение договора не освобождает арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

12.05.2014 администрацией в адрес ООО «Ардис» направлено извещение о расторжении договора аренды и отказе арендодателя от исполнения договора от 15.10.2012 № 3.

Полагая, что пункт 6.2 договора не соответствует действующему законодательству, ООО «Ардис» обратилось в суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 407, 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), исходил из того, что сторонами согласовано условие в договоре аренды, которое наделяет правом каждую из сторон в любое время отказаться от договора, заранее предупредив об этом своего контрагента.

Отменяя решение суда и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о недействительности (ничтожности) пункта 6.2 договора в силу статьи 168 ГК РФ, указав, что названные условия договора противоречат статье 310 ГК РФ.

Согласно абзацу 4 пункта 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» статья 310 ГК РФ допускает согласование в договоре права на одностороннее изменение или односторонний отказ от договора только в случаях, когда договор заключается в связи с осуществлением обеими его сторонами предпринимательской деятельности.

Оценив все имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции установил, что в данном случае деятельность администрации не носит характер предпринимательской, заключение данного договора обусловлено выполнением ответчиком публичной функции органа местного самоуправления по обеспечению населения муниципального образования тепловой энергией и горячим водоснабжением надлежащего качества в необходимых объемах и в нормативно установленные сроки.

Учитывая публичные правоотношения сторон договора и его заключение по результатам торгов муниципального имущества сроком на 5 лет, оспариваемые условия пункта 6.2 договора противоречат принципам определенности и стабильности гражданских правоотношений.

При таких обстоятельствах, судебные инстанции сделали вывод о том, что запрет на одностороннее изменение или односторонний отказ от договора, установленный статьей 310 ГК РФ, применим в данном случае к правоотношениям сторон.

Кроме того, ответчик, реализуя оспоренное условие сделки, в извещении № 3 от 15.10.2012 не указал конкретные основания решения о прекращении исполнения договора аренды, не привел нарушений, допущенных истцом при исполнении договора, действие которого продлилось 1 год и 8 месяцев со дня его заключения.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы апелляционного суда, указав также, что исходя из системного толкования положений действующего законодательства об аренде, расторжение договора в одностороннем порядке не допускается произвольно-уведомительным путем, а предполагает соответствующий отказ заинтересованной стороны на прекращение арендных правоотношений как реализацию конкретного договорного условия, с которым связана возможность прекращения взаимных прав и обязанностей.

Признание условия договора о возможности отказа от его исполнения действительным нарушает баланс интересов сторон и противоречит положениям статьи 10 ГК РФ.

Возражения администрации, изложенные в кассационной жалобе, не опровергают вышеизложенные выводы судов. Несогласие заявителя с этими выводами и иное толкование им норм права не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм права.

Оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не установлено.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд,

определил:

отказать администрации Хвалынского муниципального района Саратовской области в передаче кассационной жалобы на постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.03.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.07.2015 по делу № А57-12525/2014 Арбитражного суда Саратовской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

О.В. Киселева