

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-16309

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу Главного управления имущественных и земельных отношений в городе Севастополе (г. Севастополь) на постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2015 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17.09.2015 по делу № А84-854/2014,

у с т а н о в и л:

Главное управление имущественных и земельных отношений в городе Севастополе (далее – Севимущество) обратилось в Хозяйственный суд города Севастополя с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Спорттовары» (далее – Общество) о расторжении договора от 29.11.2000 № 485-00 аренды встроенного нежилого помещения общей площадью 253,4 кв.м, находящегося на первом этаже здания по адресу: г. Севастополь, пр. Нахимова, д. 14 , а также об обязанности ответчика освободить указанное помещение и передать его истцу по акту приема-передачи.

Арбитражный суд города Севастополя решением от 25.02.2015 иск удовлетворил.

Двадцать первый арбитражный апелляционный суд постановлением от 26.05.2015 отменил решение от 25.02.2015 и отказал в иске.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 17.09.2015 оставил постановление апелляционного суда без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Севимущество, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит

отменить постановления от 26.05.2015 и от 17.09.2015 и оставить без изменения решение от 25.02.2015.

Податель жалобы указывает на ошибочность и необоснованность выводов судов апелляционной и кассационной инстанций об отсутствии существенного нарушения Обществом условий договора аренды.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - 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 Севимущества на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Управление по вопросам имущества коммунальной собственности Севастопольской городской государственной администрации (арендодатель) и закрытое акционерное общество «Спорттовары» (правопреемником которого в настоящее время является Общество, арендатор) заключили договор от 29.11.2000 №485-00 (с учетом соглашений об изменении условий договора от 07.12.2010 и от 25.12.2013) аренды встроенного нежилого помещения общей площадью 253,4 кв.м, расположенного на первом этаже здания по адресу: г. Севастополь, пр. Нахимова, д. 14, на срок до 29.11.2021.

Помещение передано арендатору по акту от 29.11.2000.

По условиям договора арендатор обязался вносить арендную плату не позднее 20 числа текущего месяца и использовать помещение под размещение кафе «Макдональдс»,

Пунктом 7.3 договора предусмотрена возможность его расторжения по требованию одной из сторон по решению суда в случае невыполнения сторонами своих обязательств.

В последующем арендодателем по указанному договору стало Севимущество.

Комиссия Севимущества провела проверку эффективности использования помещения, выполнения условий договора аренды и технического состояния спорного объекта и установила, что арендуемое Обществом помещение не используется под кафе «Макдоналдс», арендатор не представил договор страхования объекта аренды и договор на оказание коммунальных услуг; допустил просрочку по внесению арендной платы в размере 27 515 руб. 41 коп.

Севимущество 29.08.2014 направило Обществу предупреждение о необходимости исполнить в пятнадцатидневный срок обязательства по договору, а в связи с неисполнением предупреждения направило требование о расторжении договора.

Поскольку Общество добровольно не подписало соглашение о расторжении договора, Севимущество обратилось в суд с настоящим иском, ссылаясь на то, что ответчик допустил существенные нарушения условий договора аренды.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, проанализировав условия договора аренды, суд апелляционной инстанции установил следующее: Общество вносило арендную плату в полном объеме, просрочка составляла не более двух раз подряд и Севимущество не лишилось того, на что было вправе рассчитывать при заключении договора; Общество на момент рассмотрения спора полностью оплатило задолженность, на которую истец ссылался в исковом заявлении, то есть устранило в разумный срок допущенное нарушение; Общество использует объект недвижимости по назначению – под кафе; использовать помещение именно под кафе «Макдоналдс» не представляется возможным; договор аренды не содержит такого основания для его расторжения по требованию арендодателя как не заключение договора страхования арендованного имущества; Общество проводило ремонт смонтированной вентиляционной системы, являющейся его собственностью, которая не входит в переданное по договору аренды имущество, поэтому согласия истца на ремонт данного оборудования не требовалось.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, правильно применив положения статей 307, 309, 614, 615, 619, 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснения, приведенные в пункте 28 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», апелляционный суд пришел к выводу о том, что допущенные Обществом нарушения условий договора аренды не являются существенными и поэтому не могут служить основанием для досрочного расторжения договора и обязанности ответчика возвратить арендованное имущество, в связи с чем отказал Севимуществу в иске.

Суд округа согласился с выводами апелляционного суда, признав их законными и обоснованными.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы судов, по существу направлены на иную оценку доказательств и фактических

обстоятельств дела, не подтверждают нарушений судами норм материального и процессуального права 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 Главному управлению имущественных и земельных отношений в городе Севастополе 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