

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС15-16162

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Бычковой Ирины Васильевны на решение Арбитражного суда Приморского края от 26.02.2015, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2015 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.05.2015 по делу № А51-18531/2014,

установил:

Управление муниципальной собственности г. Владивостока (далее – управление, истец) обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском (измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) к индивидуальному предпринимателю Бычковой Ирине Васильевне (далее – предприниматель Бычкова И.В., ответчик) об обязанности ответчика освободить нежилое помещение площадью 76,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Посъетская, 23а, и взыскании 411 976 рублей 78 копеек задолженности по арендной плате за период с 01.09.2012 по 31.12.2014, 7 834 рублей 72 копеек пени за период с 01.10.2012 по 28.02.2014, 13 395 рублей 98 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01.03.2014 по 31.12.2014.

Решением Арбитражного суда Приморского края от 26.02.2015 с предпринимателя Бычковой И.В. в пользу управления взыскано 18 820 рублей 68 копеек основного долга, 7 834 рубля 72 копеек пени и 1 387 рублей 76 копеек процентов за пользование чужими денежными

средствами; также суд обязал ответчика освободить нежилое помещение площадью 76,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Владивосток, ул. Посыетская, 23а. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2015 решение суда первой инстанции изменено, с ответчика в пользу истца взыскано 16 620 рублей 68 копеек основного долга, 7 834 рубля 72 копейки пени, 1 237 рублей 04 копейки процентов за пользование чужими денежными средствами; на предпринимателя возложена обязанность освободить спорное нежилое помещение. В остальной части иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25.05.2015 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель Бычкова И.В. просит указанные судебные акты отменить, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, и направить дело на новое рассмотрение.

По мнению заявителя жалобы, действия истца по прекращению спорного договора и освобождению арендуемого помещения направлены исключительно на недопущение использования ответчиком преимущественного права на приобретение в собственность арендуемого помещения, предоставленного статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Предприниматель Бычкова И.В. указывает, что арендует спорное помещение более 17 лет, организовала в нем рабочие места и в течение 6 лет обращается в управление муниципальной собственности о приобретении помещения, в чем ей неоднократно было отказано.

Заявитель отмечает, что в настоящее время в Арбитражном суде Приморского края рассматривается дело № А51-952/2015 о признании незаконным решения УМС г. Владивостока от 19.12.2014 об отказе в реализации преимущественного права на приобретение спорного имущества в собственность.

Обстоятельства, связанные с правомерностью требований УМС г. Владивостока об обязанности ответчика освободить арендуемое помещение во взаимосвязи с возможностью реализации последним права на преимущественный выкуп арендуемого имущества, неоднократно ранее исследовались судом по спорам с участием данных лиц (дело № А51-9666/2012), однако в нарушение статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не были приняты во внимание судами при разрешении настоящего дела.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6, статьей 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 следует из судебных актов, 20.01.1998 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Владивостока (арендодатель) и предпринимателем Бычковой И.В. (арендатор) заключен договор аренды недвижимого имущества № 1/152, по условиям которого арендодатель сдал, а арендатор принял в аренду на срок с 01.11.1997 по 31.12.2000 нежилое помещение, расположенное в г. Владивостоке, по ул. Посьетская, 23а, общей площадью 78 кв. м для использования под офис, склад, стеклоприемный пункт.

Пунктом 3.1 договора предусмотрено, что ежемесячная арендная плата за полученное в пользование имущество составляет 2 207 439 рублей, с 01.01.1998 - 2 207 рублей 44 копейки. Оплата производится ежемесячно до 10 числа следующего за текущим месяца. При неуплате арендатором платежей в установленные сделкой сроки начисляется пеня в размере 20% от ставки арендной платы за каждый месяц просрочки (пункт 4.1 договора).

На основании распоряжения председателя комитета от 04.03.1999 № 105 в указанный договор с 25.02.1999 внесены изменения в части площади сдаваемого в аренду имущества - 76,9 кв. м и размера арендной платы - 2 176 рублей 31 копейка. Дополнительным соглашением от 21.05.2001 контрагенты пролонгировали срок действия договора до 31.12.2005, а письмом от 13.02.2003 предприниматель был проинформирован о том, что договору аренды присвоен новый № 01-04782-001-Н-АР-0619-00.

Договор и дополнительные соглашения к нему зарегистрированы в установленном законом порядке.

После истечения срока действия договора предприниматель продолжил пользоваться имуществом в отсутствие возражений со стороны арендодателя.

Письмом от 03.10.2013 № 28/6-5585 управление уведомило ответчика об отказе в соответствии с положениями статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации от спорного договора аренды № 01-04782-001-Н-АР-0619-00, возобновленного на неопределенный срок, и необходимости освободить занимаемое помещение по истечении трех месяцев с момента получения данного уведомления, передав его арендодателю по акту приема-передачи.

Актом от 23.04.2014 № 58/2 проверки использования муниципального имущества установлено, что помещение, расположенное по ул. Посьетская, 23а в г. Владивостоке, общей площадью 76,9 кв. м использует предприниматель Бычкова И.В. под офис. При этом в нарушение принятых на себя обязательств по заключенному договору аренды ответчик вносил арендную плату

несвоевременно и не в полном объеме, в результате этого у ответчика образовалась задолженность по договору аренды № 01-04782-001-Н-АР-0619-00 за период с 01.09.2012 по 31.12.2014.

За несвоевременное внесение оплаты по договору за период с 01.10.2012 по 28.02.2014 в соответствии с пунктом 4.1 договора начислена пеня в размере 7 834 рубля 72 копейки. Кроме того, за период с 01.03.2014 по 31.12.2014 на указанную сумму задолженности истцом начислены проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 13 395 рублей 98 копейки.

Предупреждением от 28.04.2014, полученным ответчиком, управление потребовало от предпринимателя Бычковой И.В. погасить задолженность по основному долгу и пене по спорному договору в 10-дневный срок с момента получения данного предупреждения.

Неисполнение указанных требований послужило основанием для обращения управления с настоящим иском в арбитражный суд.

Статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 Кодекса).

В силу абзаца второго пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установив, что спорный договор от 20.01.1998 является возобновленным на неопределенный срок, поскольку после окончания срока действия договора арендатор при отсутствии возражений со стороны арендодателя продолжал пользоваться арендуемым помещением; управление реализовало право, предусмотренное пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, и направило в адрес предпринимателя Бычковой И.В. уведомление от 03.10.2013 № 28/6-5585 об отказе от договора, в котором также сообщило арендатору о необходимости освобождения помещения по истечении трех месяцев с момента

получения уведомления и передачи его арендодателю, в связи с чем порядок одностороннего отказа от договора аренды, продленного на неопределенный срок, управлением был соблюден, суды пришли к выводу о том, что договор аренды прекратил свое действие с 01.03.2014 и ответчик в силу статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации обязан возвратить занимаемое им спорное помещение.

Поскольку ответчик не представил доказательств возврата переданного ему в аренду имущества, а также доказательств оплаты задолженности по арендным платежам, суды, учитывая правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в пункте 38 информационного письма от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», пришли к правильному выводу о наличии оснований для удовлетворения иска в части взыскания основного долга за период с 01.09.2012 по 31.12.2014, что с учетом произведенной апелляционным судом корректировки расчета составило 16 620 рублей 68 копеек.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Установив наличие со стороны предпринимателя Бычковой И.В. задолженности по арендной плате, проверив и признав правильным расчет истца, учитывая, что ответчик о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не заявил, суды обоснованно удовлетворили требование о взыскании пени за период с 01.10.2012 по 28.02.2014 в размере 7 834 рубля 72 копеек.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, принимая во внимание разъяснения, приведенные в совместном постановлении Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами», проверив расчет процентов за пользование чужими денежными средствами, признал его подлежащим корректировке с учетом уменьшенной суммы основного долга и ошибочного не включения судом первой инстанции в период расчета декабря 2014 года, в связи с чем удовлетворил иск в данной части на сумму 1 237 рублей 04 копейки.

Доводы заявителя жалобы о том, что действия управления по прекращению договора от 20.01.1998 и освобождению арендуемого помещения направлены исключительно на недопущение использования ответчиком преимущественного права на приобретение в собственность спорного помещения в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №159-ФЗ Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в

муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» были предметом рассмотрения судов и отклонены как неподтвержденные документально и противоречащие установленным по делу обстоятельствам. При этом суды отметили, что управление неоднократно обращалось в арбитражный суд с требованиями о взыскании с предпринимателя Бычковой И.В. задолженности по арендной плате, которые были удовлетворены. Наличие трех не оспоренных отказов в реализации преимущественного права исключает выводы о злоупотреблении правом со стороны управления.

Доводы кассационной жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке. По существу доводы кассационной жалобы направлены на переоценку установленных фактических обстоятельств, что не входит в полномочия суда при кассационном производстве.

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

определил:

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Бычковой Ирины Васильевны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова