

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-16134

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22.12.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесПроект» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 05.05.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 09.10.2015 по делу № А65-30156/2014,

установил:

Муниципальное казенное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений исполнительного комитета муниципального образования гор. Казани» (далее – Комитет, истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью «СтройБизнесПроект» (далее – общество «СтройБизнесПроект», ответчик) о взыскании штрафа в размере 992 945 рублей 64 копейки и изъятии у ответчика нежилых помещений, площадью 252,4 кв. м, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Маршальская, д. 25, Литер А, и обязанности передать их по акту приема-передачи.

К совместному рассмотрению с первоначальным иском принято встречное исковое заявление общества «СтройБизнесПроект» к Комитету о признании дополнительного соглашения № 1 от 27.11.2011 к договору аренды от 01.09.2011 № 1528-Д незаключенным в части установления ответственности по договору пунктами 5.2.1 и 5.2.2 за нарушение условий пункта 4.4.16 дополнительного соглашения № 1 от 27.12.2011 и признании

недействительным одностороннего отказа Комитета от договора аренды от 01.09.2011 № 1528-Д на основании письма от 17.11.2014 № 20541/КЗИО-исх.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 05.05.2015 исковые требования Комитета удовлетворены частично. С общества «СтройБизнесПроект» в пользу Комитета взыскан штраф в размере 500 000 рублей и проценты, начисленные на присужденную сумму, исходя из ставки рефинансирования 8,25% годовых за период с момента вступления настоящего решения в законную силу и по день фактической уплаты указанной денежной суммы (ее части) ответчиком истцу.

Суд обязал изъять у общества «СтройБизнесПроект» и передать Комитету по акту приема-передачи нежилые помещения, площадью 252,4 кв. м, расположенные по адресу: г. Казань, ул. Маршальская, д. 25, Литер А, в 10-дневный срок с момента вступления решения суда в законную силу. В остальной части первоначального иска отказано.

В удовлетворении встречного иска общества «СтройБизнесПроект» отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2015, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 09.10.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «СтройБизнесПроект» просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных Комитетом требований.

По мнению заявителя жалобы, при разрешении спора судами не принято во внимание, что договоры субаренды были заключены до перехода права собственности на спорные помещения Комитету на основании письменного разрешения предыдущего собственника - открытого акционерного общества «Миллениум Зилант-Сити» (далее – общество «Миллениум Зилант-Сити»), в связи с чем к данным договорам не может применяться запрет, предусмотренный пунктом 4.1.16 дополнительного соглашения № 1 от 27.12.2011.

ОАО «Миллениум Зилант-Сити» согласовал обществу размещение субарендаторов, не оговорив предельного срока. Соответственно, договоры субаренды, заключенные с ООО «Жар-Снежар» и ООО «Афина-Казань» возобновлялись в пределах срока аренды, получение дополнительного разрешения арендодателя не требовалось.

Статьями 615, 617 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусмотрено получение арендатором вновь согласия арендодателя на сдачу помещений в субаренду при перемене собственника арендованного имущества.

Акт проверки от 02.12.2013 и постановление о привлечении общества к административной ответственности должны были быть исследованы судом в совокупности с письменным согласием собственника на сдачу объекта в субаренду.

Заявитель ссылается на то, что в уведомлении Комитета от 17.11.2014 о расторжении договора аренды не указано в чем конкретно выражается нарушение ответчиком пунктов 1.1, 4.4.5, 4.4.16 договора аренды. Данное уведомление составлено Комитетом после устранения ответчиком нарушений, Учитывая, что договоры субаренды расторгнуты 31.01.2014 и 28.02.2014, акт проверки составлен Комитетом 02.12.2013, постановление о привлечении ответчика к административной ответственности вынесено 27.02.2014, у арендодателя на момент направления названного уведомления не имелось оснований для одностороннего отказа от договора аренды.

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.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, оценив доводы кассационной жалобы общества «СтройБизнесПроект», суд не усматривает оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из судебных актов, 01.09.2011 между обществом «Миллениум Зилант-Сити» (арендодатель) и обществом «СтройБизнесПроект» (арендатор) был заключен договор аренды № 1528-Д нежилых помещений, площадью 241,1 кв. м, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Маршальская, д. 25, Литер А. Имущество передано арендатору по акту приема-передачи.

Комитет и общество «СтройБизнесПроект» 27.12.2011 заключили дополнительное соглашение № 1 к договору аренды от 01.09.2011 № 1528-Д, согласно которому площадь арендуемых помещений увеличилась до 252,4 кв. м.

Договор аренды заключен сроком до 31.08.2016 (пункт 2.1 дополнительного соглашения).

В соответствии с пунктом 4.4.16 дополнительного соглашения арендатор обязался не передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, в том числе не заключать договоры и не вступать в сделки (также не исполнять сделки), следствием которых является или может являться какое-либо обременение имущественных прав, предоставленных арендатору по договору (договоры залога, субаренды).

Пунктами 5.2.1 и 5.2.2 дополнительного соглашения предусмотрена ответственность арендатора в виде штрафа в размере годовой арендной платы за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, предусмотренных условиями договора, в том числе за нарушение обязательства, предусмотренного пунктом 4.4.16.

Арендодатель вправе по своему выбору либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий договора, либо обратиться в суд с требованием о расторжении договора аренды в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором обязательств, предусмотренных условиями договора, в том числе пунктом 4.4.16 (пункт 6.7 дополнительного соглашения).

Актом обследования нежилого помещения от 02.12.2013, протоколом об административном нарушении от 27.01.2014 и постановлением мирового судьи судебного участка № 6 по Вахитовскому судебному району гор. Казани по делу № 5-6-598/13 от 27.02.2014 установлен факт нарушения ответчиком пункта 4.4.16 договора аренды от 01.09.2011 № 1528-Д и дополнительного соглашения выразившееся в передаче нежилых помещений в субаренду обществу с ограниченной ответственностью «Жар-Свежар» и обществу с ограниченной ответственностью «Афина-Казань».

В связи с нарушением ответчиком условий договора аренды Комитет в порядке статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 6.7 дополнительного соглашения направил в адрес общества «СтройБизнесПроект» письмо от 17.11.2014 № 20541/КЗИО-исх. о расторжении договора аренды от 01.09.2011 № 1528-Д с 08.12.2014 и возврате нежилых помещений Комитету.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для заявления Комитетом требования о взыскании с общества «СтройБизнесПроект» штрафа и требования об изъятии у него спорных нежилых помещений.

Общество «СтройБизнесПроект», полагая, что дополнительное соглашение является незаключенным в части установления ответственности, предусмотренной пунктами 5.2.1 и 5.2.2 за нарушение условий пункта 4.4.16 дополнительного соглашения, обратилось в арбитражный суд со встречным иском.

Удовлетворяя первоначальный иск и отказывая в удовлетворении встречных исковых требований, суды правомерно исходили из следующего.

В соответствии со статьей 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установив факт нарушения обществом «СтройБизнесПроект» условий пункта 4.4.16 дополнительного соглашения, запрещающего сдавать помещения в субаренду, суды пришли к обоснованному выводу о наличии оснований для применения к ответчику ответственности в виде взыскания штрафа (неустойки).

Учитывая заявление ответчика, суды, применив статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, признали возможным снизить размер подлежащего взысканию штрафа до 500 000 рублей.

Принимая во внимание положения статей 209, 450, 608, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, установив факт расторжения договора аренды от 01.09.2011 № 1528-Д на основании пункта 6.7 дополнительного соглашения к договору, суды удовлетворили требование Комитета об обязанности общества «СтройБизнесПроект» возвратить спорные нежилые помещения.

Исходя из того, что заключая договор аренды, стороны согласовали все существенные условия договора, в связи с чем, он является заключенным, суды отказали в удовлетворении встречного иска.

Доводы ответчика о том, что дополнительное соглашение к договору аренды не было зарегистрировано в установленном порядке, и следовательно, является незаключенным, правомерно отклонены судами со ссылкой на разъяснения, приведенные в абзацах 2, 3 пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», согласно которым в случае, если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего. Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 этого Кодекса не имеется. В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами. Если названным соглашением установлена неустойка за нарушение условий пользования имуществом, она подлежит взысканию с должника.

Исходя из изложенного, суды правомерно указали на отсутствие правовых оснований для удовлетворения встречного иска о признании дополнительного соглашения №1 от 27.11.2014 к договору аренды №1528-Д от 01.09.2011 незаключенным в части установления ответственности за нарушение условий пункта 4.4.16 дополнительного соглашения №1 от 27.11.2011, и признании недействительным одностороннего отказа Комитета от договора аренды №1528-Д от 01.09.2011 на основании письма от 17.11.2014 №20541\КЗИО-исх.

Пунктом 6.7 дополнительного соглашения предусмотрено, что арендодатель вправе по своему выбору либо отказаться от исполнения условий договора в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 450

Гражданского кодекса Российской Федерации, либо обратиться в суд с требованиями о расторжении договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором обязательств, предусмотренных условиями договора, а именно, пунктами 1.1 (в части целевого использования арендованного имущества), 2.2, 3.2, 4.4.2, 4.4.7-4.4.9, 4.4.11-4.4.13, 4.4.15-4.4.20, 5.2.1, 5.2.2, 6.1, 7.4)

Исходя из условий договора аренды №1528-Д от 01.09.2011 и платы отправления уведомления, договор аренды №1528-Д от 01.09.2011 считается расторгнутым с 15.12.2014.

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Установив факт одностороннего расторжения договора аренды Комитетом, суды правомерно удовлетворили требования об обязанности ответчика возвратить помещение.

Изложенные в кассационной жалобе доводы 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

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

определил:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесПроект» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова