

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 309-ЭС17-1058

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 22.06.2017 г.
Полный текст определения изготовлен 28.06.2017 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Маненкова А.Н., Хатыповой Р.А. рассмотрела кассационную жалобу закрытого акционерного общества «ИКС 5 Недвижимость» на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.11.2016 по делу № А07-27527/2015 Арбитражного суда Республики Башкортостан

по иску закрытого акционерного общества «ИКС 5 Недвижимость» (г. Санкт-Петербург) к открытому акционерному обществу «Уфимский хлопчатобумажный комбинат» (г. Уфа) о взыскании неосновательного обогащения,

при участии представителей:

от закрытого акционерного общества «ИКС 5 Недвижимость»:
Шарафутдинов Д.Н.,

от открытого акционерного общества «Уфимский хлопчатобумажный комбинат»: Стрижова О.Н.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость» (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к открытому акционерному обществу «Уфимский хлопчатобумажный комбинат» (далее – комбинат) о взыскании неосновательного обогащения, включающего в себя остаток от суммы авансового платежа, внесенного истцом в счет постоянной части арендной платы за весь срок аренды, а также переплату, внесенную истцом за август 2015 года в счет базовой части арендной платы.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 25.05.2016 исковые требования удовлетворены частично, с комбината в пользу общества взыскана уплаченная денежная сумма в размере 38 664 440 руб. 38 коп., а также судебные расходы по уплате государственной пошлины.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2016 решение от 25.05.2016 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 25.11.2016 решение от 25.05.2016 и постановление от 18.08.2016 изменены. Арбитражный суд округа отказал во взыскании с комбината неосновательного обогащения, включающего в себя остаток от суммы платежа, внесенного истцом в счет постоянной части арендной платы за весь срок аренды, в остальной части судебные акты оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество, ссылаясь на неправильное применение судом округа норм материального и процессуального права, просит отменить постановление окружного суда, оставив в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суды при рассмотрении дела установили, что комбинат (арендодатель) и общество (арендатор) 06.05.2011 заключили договор аренды № 430/11, по условиям которого арендатору переданы во временное возмездное владение и пользование нежилые помещения общей площадью 6590,1 кв. м, расположенные по адресу: г. Уфа, Кировский район, ул. Менделеева, д. 137.

Согласно пункту 1.4 договора срок аренды установлен сторонами на 15 лет с даты государственной регистрации договора. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до окончания срока аренды.

Арендная плата за указанные нежилые помещения включала сумму трех составляющих: базовой арендной платы, переменной арендной платы, постоянной арендной платы.

В силу пункта 3.8 договора ежемесячный размер постоянной части арендной платы составляет 282 344 руб. 64 коп., кроме того НДС в размере 50 822 руб. 03 коп., и вносится за весь срок аренды, указанный в пункте 1.4 договора, авансовым платежом в течение семи банковских дней с даты государственной регистрации договора в размере 50 822 033 руб. 90 коп., кроме того НДС (9 147 966 руб. 10 коп.). Постоянная арендная плата не подлежит изменению в течение всего срока аренды.

Согласно пункту 5.3 договора арендатор имеет право отказаться от исполнения договора, направив арендодателю уведомление о таком расторжении не менее чем за три календарных месяца до даты досрочного расторжения. При этом в случае досрочного расторжения договора арендная плата подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи помещения арендатором арендодателю по акту сдачи-приемки помещения; постоянная арендная плата, выплаченная арендатором в соответствии с пунктом 3.8 договора, а также компенсация за ремонтно-строительные работы, оплаченная арендатором в соответствии с пунктом 2.2.20 договора, удерживаются арендодателем в качестве штрафа.

Во исполнение условий договора истец оплатил 01.06.2011 постоянную арендную плату в размере 59 970 000 руб.

Ссылаясь на направление комбинату уведомления от 28.04.2015 об одностороннем отказе от исполнения договора аренды с 15.08.2015 и возврате арендодателю объекта аренды, общество обратилось в суд с настоящим иском о взыскании 46 344 040 руб. 66 коп., полагая об отсутствии оснований для удержания оплаченной ранее постоянной части арендной платы в размере 43 032 236 руб. 66 коп., а также суммы в размере 3 311 804 руб. как переплаты по базовой части арендной платы за август 2015 года.

Суд первой инстанции, с учетом указания в пункте 5.3 договора о том, что выплаченная сумма постоянной арендной платы удерживается в качестве штрафа, квалифицировал спорную сумму как неустойку, размер которой посчитал несоизмерным последствиям нарушения. В связи с этим на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) суд первой инстанции счел подлежащим снижению размер спорной суммы до 7 679 600 руб., в итоге придя к выводу о взыскании с ответчика 35 352 636, 11 руб. – разницы между ранее оплаченной постоянной арендной платой (с учетом ежемесячного изменения к моменту прекращения договора) и определенной им неустойки. Суд также удовлетворил требование о взыскании с ответчика переплаты по арендным платежам в сумме 3 311 804 руб.

Между тем, суд апелляционной инстанции с учетом толкования по

правилам статьи 431 Гражданского кодекса положений пункта 5.3 договора, воли сторон при заключении договора об урегулировании последствий отказа от договора арендатором, действующих на дату заключения договора положений закона об исполнении обязательств, пришел к выводу о том, что указание сторонами в этом пункте на штраф не означает квалификацию спорной суммы как неустойки, так как предусмотренное сторонами право на отказ от договора не может являться нарушением договора.

Суд пришел к выводу, что спорная сумма не может также быть ни задатком, ни платой за отказ от договора, а является компенсационной гражданско-правовой санкцией, установленной сторонами в рамках принципа свободы договора, и которая направлена на компенсацию арендодателем потерь, связанных с досрочным расторжением арендатором договора.

Вместе с тем наличие такого условия с учетом принципа свободы договора само по себе не должно обеспечивать возможность имущественного обогащения одной из сторон сделки в размере, не обеспечивающем компенсацию негативных имущественных последствий вследствие прекращения договора, нарушать баланс прав и имущественных интересов сторон договора.

Поскольку предусмотренное договором право арендатора безусловно отказаться от его исполнения не может быть расценено как нарушение условий договора, суд исключил возможность применения в целях снижения спорной суммы положений статьи 333 Гражданского кодекса.

Исходя из указанного подхода суд апелляционной инстанции счел, что обоснованность удержания ответчиком спорной суммы следует оценивать с позиции ее компенсационной направленности и с учетом степени утраты того имущественного интереса, на который рассчитывал арендодатель при заключении договора аренды.

Разрешая вопрос о сумме компенсации, суд руководствовался положениями пунктов 9 и 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» (далее – постановление Пленума о свободе договора).

Определяя размер компенсации, суд принял во внимание длительный срок действия договора аренды, на который обе стороны рассчитывали в целях получения соответствующих доходов, оплату арендатором всей суммы постоянной арендной платы, составляющую значительную сумму, авансом за весь его период действия, то есть за 15 лет. Поскольку арендодатель на основании такого условия получил доступ к финансированию на длительный период, учитывая фактический период аренды только с 27.05.2011 по 21.08.2015, суд, оценив условия договора аренды и произведя соответствующие расчеты, определил сумму, на которую арендодателем не было осуществлено встречного предоставления в виде пользования имуществом, в размере 49 455 951 руб.

Суд также учел непродолжительный период неиспользования спорных площадей после прекращения договора, передачу их арендодателем в аренду другому лицу уже через полгода с момента его прекращения, что в расчете

ежемесячной постоянной арендной платы составляет 1 694 067,84 руб., а в расчете минимальной базовой арендной платы за тот же период 22 653 563 руб., то есть в общей сумме 24 347 630 руб. 84 коп., и это несоизмеримо с суммой постоянной арендной платы, удерживаемой ответчиком по окончании использования истцом помещения (49 455 951 руб.).

Во внимание судом также принято отсутствие доказательств о предпринятых ответчиком мерах по поиску арендаторов в этот период.

Сам факт наличия у ответчика права на удержание части произведенной арендной платы не освобождает его от обязанности действовать разумно и добросовестно, как то предписывает статья 10 Гражданского кодекса.

С учетом установленных по делу обстоятельств, оцененных в целях определения соразмерного размера компенсации, причитающейся арендодателю в связи с прекращением договора, суд апелляционной инстанции согласился с той суммой, которую определил суд первой инстанции.

Арбитражный суд округа, не соглашаясь с выводами суда апелляционной инстанции, исходил из того, что стороны при заключении договора определили сумму компенсации, которая должна быть выплачена арендодателю в случае реализации арендатором права на отказ от исполнения договора в пределах срока его действия, и которая с учетом положений статей 309, 310, 421 Гражданского кодекса не может быть произвольно уменьшена судом. Стороны договора являются крупными субъектами предпринимательской деятельности, которые осуществляют деятельность на свой риск, могут и должны оценивать возможность наступления отрицательных последствий.

Между тем Судебная коллегия при рассмотрении дела пришла к следующим выводам.

Заявляя иск по настоящему делу в части взыскания оплаченной ранее постоянной части арендной платы в размере 43 032 236 руб. 66 коп., истец исходил из отсутствия оснований для ее удержания в связи с прекращением договора, поскольку спорная сумма была выплачена в счет предварительной оплаты одной из частей арендной платы за весь период действия договора.

Суды обоснованно не согласились с истцом, поскольку он при этом обращении в суд не учитывал содержание пунктов 3.8 и 5.3 договора аренды, предусматривающих право арендатора на расторжение договора при уведомлении арендодателя за три календарных месяца до даты досрочного расторжения с удержанием уплаченной части арендной платы. Приведенные условия договора являются четко определенными и без двусмысленного значения.

При этом, несмотря на указание в пункте 5.3 на то, что эта сумма является штрафом, суды апелляционной и кассационной инстанций обоснованно с учетом предусмотренного договором права арендатора на отказ от договора, не признали его поведение правонарушением, сочли удержание спорной суммы не в качестве меры ответственности, а согласованным сторонами последствием реализации права арендатора на немотивированный отказ от договора.

Возможность одностороннего отказа от договора предусмотрена статьей 310 Гражданского кодекса в действующей редакции, которая была дополнена

Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 42-ФЗ) пунктом 3 о том, что предусмотренное кодексом, другим законом, иным правовым актом или договором право на односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, или на одностороннее изменение условий такого обязательства может быть обусловлено по соглашению сторон необходимостью выплаты определенной денежной суммы другой стороне обязательства.

Поскольку право на отказ от договора на условиях, предусмотренных в части 3 статьи 310 Гражданского кодекса, предоставляется не только на основании закона (нормативного акта), но и по соглашению сторон, которые в силу принципа свободы договора (статья 421 Гражданского кодекса) вправе были установить аналогичные условия и до внесения в указанную норму таких положений, а также с учетом правовой природы возникшего между сторонами обязательства по аренде, не предусматривающего возможность такого основания расторжения договора в силу закона, суды апелляционной и кассационной инстанций правомерно не согласились с истцом, утверждавшим о действительности этих условий договора только в случае его заключения после внесения изменений в Гражданский кодекс.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» (далее – постановление Пленума № 54) даны соответствующие разъяснения не только о правовых последствиях отказа от договора, но и о необходимости учета баланса интересов сторон договора при осуществлении одной из них такого права, и которые применимы при разрешении споров, связанных с заключением договоров с подобными условиями и до внесения изменений в указанную статью.

Так, в пункте 14 постановления Пленума № 54 указано, что при осуществлении стороной права на одностороннее изменение условий обязательства или односторонний отказ от его исполнения она должна действовать разумно и добросовестно, учитывая права и законные интересы другой стороны. Нарушение этой обязанности может повлечь отказ в судебной защите названного права полностью или частично, в том числе признание ничтожным одностороннего изменения условий обязательства или одностороннего отказа от его исполнения (пункт 2 статьи 10, пункт 2 статьи 168 ГК РФ).

Приведенные разъяснения Пленума направлены на формирование у участников гражданского оборота разумного и добросовестного поведения при установлении, исполнении и прекращении обязательств, в том числе, при одностороннем отказе стороны от договора.

Таким образом, установленный законом принцип добросовестности участников гражданского оборота должен быть ими соблюден и при прекращении договора в случае одностороннего отказа стороны от договора, в

частности, при урегулировании размера денежной суммы, подлежащей в связи с этим выплате в соответствии с пунктом 3 статьи 310 Гражданского кодекса, нарушение которого сторонами влечет в случае обращения одной из них за судебной защитой, необходимость разрешения этого вопроса судом в каждом конкретном споре.

Как указано в пункте 16 Постановления Пленума № 54, если будет доказано очевидное несоответствие размера этой денежной суммы неблагоприятным последствиям, вызванным отказом от исполнения обязательства или изменением его условий, а также заведомо недобросовестное осуществление права требовать ее уплаты в этом размере, то в таком исключительном случае суд вправе отказать в ее взыскании полностью или частично (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Аналогичные положения содержатся в пунктах 9 и 10 постановления Пленума о свободе договора, в частности, о том, что с учетом конкретных обстоятельств заключения договора и его условий в целом может быть признано несправедливым и не применено судом условие об обязанности слабой стороны договора, осуществляющей свое право на односторонний отказ от договора, уплатить за это денежную сумму, которая явно несоразмерна потерям другой стороны от досрочного прекращения договора.

Суд апелляционной инстанции, исследуя установленные по настоящему делу обстоятельства, приведенные истцом в целях обоснования необходимости уменьшения суммы, подлежащей выплате в связи с односторонним отказом от договора, а также доводы ответчика, напротив, о ее соразмерности последствиям прекращения договора, оценивая все обстоятельства, установленные по делу, пришел к выводу о наличии оснований для ее снижения.

Такой вывод судом сделан, исходя из совокупности оценки как условий возникшего между сторонами арендного обязательства, так и поведения сторон. Суд оценил условие о предварительной оплате истцом всей спорной суммы – большей части арендной платы, причитающейся ответчику, за весь период действия договора. Получение ответчиком существенного имущественного предоставления при исполнении договора, впоследствии также позволило при непродолжительном периоде пользования арендованным имуществом, удержать значительную часть уплаченной истцом суммы. Оценивая поведение сторон, суд также учел, что ответчик как арендодатель через непродолжительное время, по сути, частично компенсировал последствия расторжения договора истцом, заключив договор аренды с другим лицом на условиях несоизмеримо более выгодных, нежели с истцом.

На основании исследованных доказательств и оценки всех установленных обстоятельств по настоящему делу, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что в спорной ситуации удержание ответчиком указанной суммы не обеспечивает баланс интересов сторон договора, поскольку ее размер является чрезмерно высоким, превышающим компенсацию негативных последствий отказа истца от договора.

При этом, делая указанный вывод, суд обоснованно с учетом существа

спорных отношений, не исходил из необходимости доказывания непосредственно самого размера возможных убытков, на чем настаивал ответчик.

Судебная коллегия также соглашается с доводом суда апелляционной инстанции о том, что сам факт наличия у ответчика права на удержание части произведенной арендной платы не освобождает его от обязанности действовать разумно и добросовестно, как то предписывает статья 10 Гражданского кодекса.

Таким образом, поскольку суд апелляционной инстанции, основываясь на приведенных выше нормах материального права и разъяснениях, содержащихся в постановлениях Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а также оценке всех доказательств по делу пришел к выводу об очевидном несоответствии размера подлежащей уплате денежной суммы за отказ от договора последствиям такого отказа, то есть наличие исключительного случая для его снижения, выводы суда кассационной инстанции, основанные на необходимости сторонами как субъектами предпринимательской деятельности учитывать все риски, соблюдать условия заключенного ими договора в соответствии с принципом свободы договора, но не учитывающего при этом приведенные судом апелляционной инстанции мотивы для уменьшения спорной суммы, нельзя признать обоснованными.

Полагая приведенные выводы суда апелляционной инстанции о наличии оснований для снижения спорной суммы правомерными, Судебная коллегия вместе с тем считает, что ее выводы относительно размера подлежащей взысканию суммы, нельзя признать обоснованными и соответствующими установленным по делу обстоятельствам, которые можно принять во внимание при определении соразмерной наступившим последствиям отказа от договора, сумме.

Суд апелляционной инстанции, оставляя решение суда первой инстанции без изменения, по существу согласился с размером, установленным судом первой инстанции, но который при снижении заявленной истцом суммы руководствовался положениями статьи 333 Гражданского кодекса, считая спорную сумму штрафом, и в результате чего взыскиваемая сумма была снижена более чем в пять раз.

Такой подход, по мнению Судебной коллегии, исходя из неприменимости указанной нормы к спорным правоотношениям, а также с учетом установленных по делу обстоятельств, также не обеспечивает баланс интересов сторон договора, поскольку взысканная судом первой инстанции сумма фактически не устраняет для ответчика последствия отказа от договора, так как даже не восполняет утрату всех его доходов, которые он мог бы получить, предоставляя свое имущество другому лицу в период до заключения им договора аренды с новым арендатором, и более того, не может компенсировать иные потери, которые мог понести арендодатель в этом случае.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения

норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса).

В силу вышеизложенного Судебная коллегия по экономическим спорам полагает, что поскольку судами допущены существенные нарушения указанных выше норм материального права, которые повлияли на исход дела, оспариваемые судебные акты подлежат отмене, а дело направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение в целях определения размера суммы, обеспечивающей интересы арендодателя отказом от договора арендатором.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 25.05.2016 по делу №А07-27527/2015, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2016 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.11.2016 оставить без изменения в части взыскания с открытого акционерного общества «Уфимский хлопчатобумажный комбинат» в пользу закрытого акционерного общества «ИКС 5 Недвижимость» 3 311 804 руб. 27 коп. В остальной части иска судебные акты отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е.Борисова

Судьи

А.Н.Маненков

Р.А.Хатыпова