

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 303-ЭС17-13540

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 января 2018 г.

Резолютивная часть определения объявлена 16.01.2018.

Полный текст определения изготовлен 22.01.2018.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Киселевой О.В. и Поповой Г.Г.,

при участии от общества с ограниченной ответственностью «Аренда Центр» Масловой М.А. (доверенность от 05.07.2017), от открытого акционерного общества «Промсвязь» Константинова К.В. (доверенность от 22.05.2017),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А73-5337/2016 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Аренда Центр» (г. Хабаровск) на постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 04.07.2017 (судьи Гребенщиков С.И., Цирулик О.В., Яшкина Е.К.),

### УСТАНОВИЛА:

Открытое акционерное общество «Промсвязь» (далее – общество «Промсвязь») обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Аренда Центр» (далее – общество «Аренда Центр») о расторжении заключенного сторонами договора аренды от 06.12.2010 № 01.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Градстрой-ДВ».

Арбитражный суд Хабаровского края решением от 01.12.2016, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2017, отказал в иске.

Арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 04.07.2017 отменил указанные судебные акты и удовлетворил иск общества «Промсвязь».

Общество «Аренда Центр», ссылаясь на нарушение судом округа норм материального и процессуального права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре постановления от 04.07.2017 в кассационном порядке.

Определением от 29.11.2017 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба общества «Аренда Центр» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество «Промсвязь» просит оставить без изменения постановления окружного суда, считая его законным и обоснованным.

В судебном заседании представитель общества «Аренда Центр» поддержал доводы жалобы, а представитель общества «Промсвязь» доводы, приведенные в отзыве на нее.

Третье лицо, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей также в суд не направило, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

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 права 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 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей истца и ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемое постановление окружного суда подлежит отмене.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество «Промсвязь» (арендодатель) и общество «Аренда Центр» (арендатор) 06.12.2010 сроком до 31.12.2025 заключили договор № 01 аренды нежилых помещений № 1-6, 17-65, 105-129, 131-140 общей площадью 1211,3 кв.м на 2-м этаже и помещений № 1-49, 66-69, 96-109, 111-119 общей площадью 1362,5 кв.м на 3-м этаже в здании, находящемся по адресу: г. Хабаровск,

ул. Павловича, д. 13, лит. «А», для использования в качестве помещений производственно-технического и служебного назначения.

Имущество передано арендатору по акту приема-передачи от 01.01.2011. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 23.03.2011.

Первоначальная ставка арендной платы установлена сторонами в размере 593 390 руб. в месяц.

Условиями договора предусмотрена возможность изменения по соглашению сторон размера арендной платы не чаще одного раза в два года (в том числе в случае изменения состояния арендованного помещения вследствие произведенных улучшений арендованного имущества), обязанность арендатора содержать помещения, находящееся в них оборудование в исправном состоянии, осуществлять при необходимости их текущий ремонт, право арендатора на возмещение согласованной с арендатором стоимости выполненных им неотделимых улучшений арендованных помещений.

В пункте 5.6 договора стороны определили, что арендатор вправе переуступать право аренды другому лицу, сдавать арендованные помещения в субаренду, передавать арендные права по данному договору в задаток, вносить арендные права в качестве вклада в уставный (складочный) капитал юридических лиц.

Пунктом 9.4 договора предусмотрено, что арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Общество «Промсвязь» и арендатор заключили соглашение от 26.04.2011 (в редакции соглашения от 13.02.2012), которым определили следующее: помещения в здании находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют различного вида ремонта, который должен выполнить за свой счет арендатор; арендодатель определяет перечень необходимых работ по ремонту, улучшению и содержанию помещений в здании и прилегающей к зданию территории путем направления годового плана работ либо текущих заявок; арендатор самостоятельно заключает договоры с подрядчиками на ремонтные работы, работы по обслуживанию, оплачивает выполненные работы и осуществляет приемку выполненных работ; сумма минимальных затрат арендатора на выполняемые работы, материалы и затраты на содержание имущества составляет 1 544 280 руб. в год.

Дополнительным соглашением от 29.12.2011, зарегистрированным в установленном порядке, стороны установили арендную плату в размере 257 380 руб. в месяц.

Общество «Промсвязь» 24.06.2015 направило обществу «Аренда Центр» уведомление, в котором, сославшись на статью 157.1 ГК РФ, сообщило об отзыве согласия на переуступку права аренды другому лицу, сдачу арендованного помещения в субаренду, передачу арендных прав по данному договору в задаток, внесению арендных прав в качестве вклада в уставной (складочный) капитал юридических лиц. Данное уведомление арендатор получил 25.06.2015.

Арендодатель 19.02.2016 направил арендатору предложение о расторжении договора аренды, указав на то, что арендатор не предоставил информацию о проведенных ремонтных работах в помещениях, не произвел ремонтные работы и (или) улучшения арендованного имущества, после отзыва согласия на сдачу помещений в субаренду продолжает передавать помещения в пользования третьим лицам по договорам субаренды.

В письмах от 02.03.2016 и от 12.04.2016 ответчик сообщил арендодателю об отсутствии оснований для расторжения договора аренды, поскольку все арендованные помещения им отремонтированы и находятся в исправном состоянии, претензий по ремонту и состоянию помещений от арендодателя не поступало, сдача помещений в субаренду осуществляется в соответствии с пунктом 5.6 договора, согласия на изменение которого арендатор не давал.

Общество «Промсвязь», ссылаясь на то, что арендатор допустил существенные нарушения условий договора аренды нежилых помещений и отказался расторгнуть договор, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, в том числе расчеты ответчика затрат на ремонт, содержание и улучшение арендуемых помещений, договоры подряда и оказания услуг, акты приема-передачи, товарные накладные, счета-фактуры, руководствуясь статьями 10, 157.1, 450, 452, 612, 614, 615 ГК РФ, разъяснениями, приведенными в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздел I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление Пленума ВС РФ № 25), пришли к выводу об отсутствии предусмотренных статьями 450 и 619 ГК РФ оснований для расторжения договора аренды.

Суды первой и апелляционной инстанций исходили из следующего.

Арендатор представил надлежащие доказательства выполнения им обязательств, предусмотренных соглашением от 26.04.2011, по ремонту, содержанию и улучшению арендуемых помещений. Общая сумма затрат ответчика, подтвержденных первичными документами, на выполненные работы, материалы, содержание арендуемого имущества, заработную плату работников (в том числе электрика, сантехника, дворника, уборщицы) не была ниже размера (1 544 280 руб. в год), установленного в дополнительном соглашении от 13.02.2012. Обстоятельств фальсификации данного дополнительного соглашения, о чем заявил истец, по результатам проведенной экспертизы не установлено. Ввиду того, что арендатор исполнил условия соглашения от 26.04.2011 и выполнил ремонт помещений, арендодатель снизил на 50 % арендную плату, установленную договором. Внесение ответчиком арендной платы по ставке 257 380 руб. в месяц истец не оспаривает.

Поскольку истец не представил доказательств того, что он сам осуществлял содержание и ремонт спорных помещений, а ответчик ненадлежащим образом исполнял обязательства по содержанию и ремонту арендуемых помещений, договор не подлежит расторжению в связи с

неисполнением арендатором указанных обязательств, установленных договором с учетом дополнительных соглашений к нему.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что не имеется также оснований для расторжения спорного договора аренды в связи со сдачей ответчиком арендуемых помещений в субаренду третьим лицам, поскольку уведомление арендодателя об отзыве своего согласия на сдачу имущества в субаренду является заявлением о существенном изменении договора аренды, в результате которого арендатор лишается того, на что он рассчитывал при его заключении. Такое существенное изменение условий договора в силу части 1 статьи 450 ГК РФ возможно только по соглашению сторон либо по решению суда. С момента заключения договора аренды ответчик, основным видом деятельности которого является сдача в наем имущества, использовал арендованные помещения, расположенные в административном офисном здании, исключительно путем сдачи их в субаренду в качестве офисов. Целью заключения спорного договора аренды, также как и других договоров, которые заключил истец с ответчиком и другими лицами, являлась именно организация арендатором офисных помещений для сдачи их в субаренду.

Поскольку ответчик не допустил существенных нарушений условий договора аренды, повлекших для арендодателя такой ущерб, что он в значительной степени лишился бы того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора (пункт 2 статьи 450 ГК РФ), оснований для расторжения договора аренды по требованию арендодателя не имеется.

Окружной суд признал выводы судов первой и апелляционной инстанций в части, касающейся исполнения арендатором своих обязательств по ремонту, содержанию и улучшению спорных помещений, законными и обоснованными, сделанными с учетом результатов оценки имеющихся в деле доказательств.

Вместе с тем суд округа, сославшись на статьи 157.1, 615 ГК РФ, разъяснения, приведенные в пункте 18 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (далее – Информационное письмо ВАС РФ № 66), в пунктах 55, 57 Постановления Пленума ВС РФ № 25, признал неверным вывод судов о том, что ответчик, продолжив сдавать помещения в субаренду после того, как арендодатель отозвал свое согласие, не допустил существенных нарушений договора аренды.

Суд округа указал на следующее: суды неправильно посчитали, что отзыв согласия арендодателя на передачу арендатором помещений в субаренду возможен только путем изменения пункта 5.6 договора аренды по соглашению сторон или в судебном порядке, поскольку согласно пункту 2 статьи 154 ГК РФ согласие собственника на совершение арендатором сделок по распоряжению арендуемым имуществом представляет собой одностороннюю сделку, которая не зависит от воли другого лица – арендатора; положения 5.6 договора аренды следует рассматривать как предварительное согласие арендодателя на передачу помещений в субаренду, а следовательно, истец был вправе в одностороннем порядке отозвать это согласие; положения статьи 157.1 ГК РФ, введенной в

действие с 01.09.2013, применяются ко всем случаям, когда в силу закона требуется получение согласия третьего лица на совершение сделок; согласно разъяснениям, приведенным в пункте 57 Постановления Пленума ВС РФ № 25, третье лицо, давшее предварительное согласие на совершение сделки, вправе отозвать его; выражение согласия на совершение сделок с арендованным имуществом является реализацией правомочий арендодателя, а отзыв этого согласия связан с волеизъявлением самого собственника, которое не может быть ограничено интересами арендатора; не имеется предусмотренных пунктом 2 статьи 450 ГК РФ условий, позволяющих суду изменить волеизъявление арендодателя по поводу выдачи и (или) отзыва согласия на распоряжение арендованным имуществом; вывод судов о том, что истец, уведомив ответчика об отзыве согласия на передачу помещений в субаренду, злоупотребил своими правами, не подтвержден материалами дела; действия арендатора по сдаче помещений в аренду без согласия арендодателя отвечают признакам существенного нарушения условий договора аренды и влекут его досрочное расторжение на основании пункта 2 статьи 450, пункта 3 статьи 615 и пункта 1 статьи 619 ГК РФ.

Судебная коллегия считает, что выводы суда округа о наличии оснований для расторжения спорного договора аренды сделаны при неправильном толковании норм материального права и разъяснений, изложенных в Постановлении Пленума ВС РФ № 25 и Информационном письме ВАС РФ № 66.

Согласно приведенному в пункте 5.6 договора условию арендатор вправе сдавать арендованные помещения в субаренду без необходимости получения дополнительно согласия арендодателя. При этом договор не содержит указания на право арендодателя изменить такое положение договора посредством одностороннего волеизъявления (направления уведомления об отзыве своего согласия на сдачу имущества в субаренду).

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или договором; существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Пунктом 1 статьи 615 ГК РФ предусмотрена обязанность арендатора пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 619 и пункту 3 статьи 615 ГК РФ договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя в случае, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

Пунктом 2 статьи 615 ГК РФ установлено, что 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 данным Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Данная норма не содержит ни запрет на установление соглашением сторон иного правила, ни требований к способу выдачи согласия, порядку и форме дачи арендодателем согласия на совершение арендатором сделок, указанных в этом пункте, в том числе сделок субаренды (кроме случаев, когда необходимость согласия на совершение сделки и форма выражения такого согласия установлены законом, например, при сдаче в аренду государственного или муниципального имущества).

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 и статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

По воле сторон договора аренды согласие арендодателя может быть выражено в самом договоре, что освобождает арендатора от обязанности получать такое согласие на каждую конкретную сделку (пункт 18 Информационного письма ВАС РФ № 66).

Арендодатель, заключая договор аренды и передавая имущество в пользование именно с условием, дающим право арендатору сдавать это имущество в субаренду, выражает волю собственника, обусловленную статьями 209 и 615 ГК РФ.

Согласованное сторонами договора условие о праве арендатора сдавать арендованное имущество в субаренду не противоречит требованиям 615 ГК РФ, не является предварительным согласием на совершение сделки по смыслу пункта 3 статьи 157.1 ГК РФ, которое вправе отозвать давшее его лицо.

Из разъяснений, приведенных в пункте 57 Постановления Пленума ВС РФ № 25 о том, что третье лицо, давшее предварительное согласие на совершение сделки, вправе отозвать его, уведомив стороны сделки до момента ее совершения и возместив им убытки, вызванные таким отзывом, не следует возможность отзыва согласия, выраженного арендодателем в виде условия договора аренды.

Такое условие договора аренды может быть изменено только по правилам, предусмотренным гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 ГК РФ изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другими законами или договором. Согласно пункту 1 статьи 310 ГК РФ одностороннее изменение условий обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных этим Кодексом.

Ввиду того, что спорным договором аренды сторонам не предоставлено право на изменение условий договора в одностороннем порядке, общество «Промсвязь» было не вправе путем направления уведомления арендатору изменить пункт 5.6 договора, которым стороны согласовали существенное условие, позволяющее арендатору сдавать в период аренды помещения в субаренду. Изменение такого условия лишает арендатора того, на что он правомерно рассчитывал при заключении договора аренды спорных помещений, поскольку, как установлено судами первой и апелляционной инстанций, целью заключения договора аренды являлась именно организация арендатором офисных помещений с целью сдачи их в субаренду, их содержание, ремонт и обслуживание арендатором.

Поскольку ответчик не допустил существенных нарушений договора аренды и требований пункта 2 статьи 615 ГК РФ, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу об отсутствии у истца права требовать расторжения договора аренды по основаниям, приведенным им в исковом заявлении.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суд округа допустил существенные нарушения норм материального и процессуального права, поэтому на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ постановление окружного суда от 04.07.2017 следует отменить, а решение Арбитражного суда Хабаровского края от 01.12.2016 и постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2017 - оставить в силе.

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

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 04.07.2017 по делу № А73-5337/2016 отменить.

Оставить в силе решение Арбитражного суда Хабаровского края от 01.12.2016 и постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2017 по тому же делу.

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

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

О.В. Киселева

Г.Г. Попова