

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 309-ЭС18-8924

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 27.09.2018
Полный текст определения изготовлен 04.10.2018

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Поповой Г.Г.,
Чучуновой Н.С.

рассмотрела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Глевича Александра Михайловича на решение Арбитражного суда Пермского края от 10.08.2017 по делу №А50-14983/2017, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2017 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.03.2018 по тому же делу

по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Глевича Александра Михайловича к обществу с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания «Медснаб» о взыскании убытков в сумме 1 963 278, 94 руб., причиненных истцу в связи с расторжением договора аренды от 01.06.2013

При участии представителей:

от истца - Глевич А.М., Глевич М.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения истца и его представителя, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда Пермского края от 10.08.2017, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2017, в удовлетворении заявленных исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 20.03.2018 указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, индивидуальный предприниматель Глевич Александр Михайлович (далее – предприниматель) просит отменить принятые по настоящему делу судебные акты, ссылаясь на нарушение норм материального права.

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, выступлении присутствующих в судебном заседании лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что она подлежит удовлетворению в силу следующего.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между предпринимателем (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью Научно-производственная компания «Медснаб» (далее – общество, арендатор) 01.06.2013 заключен договор аренды нежилых помещений общей площадью 178,9 кв. м, расположенных на 1 этаже в незавершенном строительстве жилым доме по адресу: г. Пермь, ул. Плеханова, д. 2, а также лоджий и балконов общей площадью 23,9 кв. м. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке, помещения переданы по актам приема-передачи от 11.11.2013.

Согласно условиям договора, размер арендной платы составляет 170 000 руб. в месяц без НДС, с учетом уровня инфляции, действующего на момент подписания договора, установлено право арендодателя ежемесячно производить корректировку размера арендной платы в одностороннем порядке с учетом уровня инфляции равном 0,75 % в месяц от размера арендной платы. Срок действия договора установлен с 01.06.2013 по 01.06.2018.

Пунктом 7.1 договора предусмотрено, что он может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон в судебном порядке, предусмотренном

действующим законодательством либо в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных договором.

Условиями договора также предусмотрено право арендодателя в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор путем направления соответствующего уведомления в письменной форме (пункт 7.3 договора), в том числе в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения арендатором в установленный срок требований арендодателя, изложенных в письменной форме с указанием срока исполнения, связанных с исполнением условий договора (пункт 7.3.1), нарушения более двух раз в течение срока аренды сроков платежей, предусмотренных договором (пункт 7.3.3).

Стороны также согласовали условие о том, что договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по указанным основаниям в течение 5 дней после направления письменного уведомления арендатору (пункт 7.4).

Поскольку арендатор неоднократно нарушал условие договора о своевременном внесении арендной платы, арендодатель направил обществу уведомление от 19.08.2015 об одностороннем расторжении договора.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Пермского края от 30.03.2017 по делу № А50-17364/2015 обществу отказано в удовлетворении требований о расторжении договора аренды нежилых помещений от 01.06.2013, поскольку на момент рассмотрения спора данный договор расторгнут в одностороннем порядке по инициативе арендодателя на основании пунктов 7.3.3 и 7.4 договора путем направления телеграммой уведомления об одностороннем расторжении от 19.08.2015.

Также вступившим в законную силу решением Арбитражного Пермского края от 17.05.2017 по делу № А50-1230/2017 с общества в связи с просрочкой платежа в пользу предпринимателя взыскана задолженность по арендной плате и коммунальным платежам по договорам от 01.06.2013 и от 12.11.2013 по состоянию на 01.07.2015 в сумме 613 622, 49 руб. и пени по состоянию на 01.05.2017 в сумме 398 039, 05 руб.

Впоследствии предпринимателем заключен договор аренды спорных нежилых помещений с обществом с ограниченной ответственностью «РостМетТрейд» (далее – общество «РостМетТрейд») со сроком действия с 14.09.2015 по 14.08.2016, арендная плата установлена в размере 160 000 руб. в месяц без НДС с учетом уровня инфляции, действующего на момент подписания договора с последующим правом арендодателя один раз в шесть месяцев производить корректировку размера арендной платы в одностороннем порядке с учетом уровня инфляции, но не более чем на 10 % от размера арендной платы, предусмотренной договором.

После окончания срока действия договора стороны договора 14.08.2016 заключили договор аренды тех же нежилых помещений на новый срок до 01.08.2017 на аналогичных условиях с размером арендной платы 176 000 руб. в месяц без НДС.

Обращаясь в арбитражный суд с иском, предприниматель ссылаясь на наличие у него убытков в виде разницы между ценой арендной платы по договору с ответчиком и ценой по договорам с обществом «РостМетТрейд»,

заключенным взамен прекращенного договора от 01.06.2013. Основанием к возникновению убытков послужило досрочное одностороннее расторжение им как арендодателем договора аренды ввиду нарушения арендатором обязательств по своевременному внесению арендных платежей.

Отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований, суды, руководствуясь положениями статей 15, 393, 393.1, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пришли к выводу, что уменьшение размера арендной платы по вновь заключенным договорам, взамен первоначального с ответчиком, не является следствием противоправных действий общества, истцом добровольно включены в договор наименее выгодные для него условия относительно размера арендной платы. Кроме того судами установлены экономические различия при формировании арендной платы по первоначальному договору в 2013 году и договорам его заменяющим в 2015 и 2016 годах.

Судами высказано мнение о том, что, несмотря на отсутствие прямого указания в тексте закона, возможность требования возмещения убытков в виде разницы цен возникает лишь при отрицательной разнице, в случае, когда цена заменяющего договора выше цены расторгнутого, то есть расходы кредитора по новому договору превышают такие расходы по первоначальному договору.

При этом суды, указывая на неверное толкование норм права истцом, признали необоснованными его доводы о том, что заключение замещающих сделок на отличающихся условиях по причине ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по первоначальному договору повлекло причинение предпринимателю убытков в виде разницы между арендной платой по первоначальному и замещающим его договорам.

Судебная коллегия полагает, что судами при рассмотрении дела не было принято следующее.

При обращении в суд с требованием по настоящему делу, предприниматель, ссылаясь на ненадлежащее исполнение ответчиком заключенного договора аренды, побудившее его прекратить это обязательство, полагал о возможности взыскания возникших у него убытков на основании части 1 статьи 393.1 Гражданского кодекса.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом (части 1, 2 статьи 393 Гражданского кодекса).

Особенности взыскания убытков, вызванных ненадлежащим исполнением должником договора, повлекшее его прекращение по инициативе

кредитора, урегулированы статьей 393.1 Гражданского кодекса, имеющей цель – восстановить имущественные интересы кредитора так, как если бы обязательство было исполнено должником надлежащим образом.

В случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником договора повлекло его досрочное прекращение и кредитор заключил взамен него аналогичный договор, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям договора, заключенного взамен прекращенного договора (часть 1 статьи 393.1 Гражданского кодекса).

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - Постановление № 7) были даны соответствующие разъяснения применения этой нормы, в том числе, о том, что кредитором могут быть заключены несколько сделок, которые замещают расторгнутый договор, либо приобретены аналогичные товары или их заменители в той же или в иной местности и т.п. Добросовестность кредитора и разумность его действий при заключении замещающей сделки предполагаются (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307, статья 393.1 Гражданского кодекса).

Должник вправе представить доказательства того, что кредитор действовал недобросовестно и/или неразумно и, заключая замещающую сделку, умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению (пункт 1 статьи 404 Гражданского кодекса). Например, должник вправе представлять доказательства чрезмерного несоответствия цены замещающей сделки текущей цене, определяемой на момент ее заключения по правилам пункта 2 статьи 393.1 Гражданского кодекса.

При рассмотрении дела суды установили, и это не отрицалось ответчиком, что им неоднократно допускалась просрочка внесения арендной платы, в связи с чем истец неоднократно обращался за судебной защитой с исками о взыскании задолженности.

Наличие систематической просрочки внесения арендной платы явилось основанием для расторжения договора аренды в одностороннем порядке по инициативе арендодателя на основании пунктов 7.3.3, 7.4. договора путем направления уведомления о расторжении от 19.08.2015.

Наличие оснований для расторжения договора аренды судами не было поставлено под сомнение и обратное не следует из материалов дела.

Предприняв срочные меры для заключения договора с обществом «РостМетТрейд» на аренду помещений, освобожденных ответчиком, в целях получения дохода от сдачи их в аренду, как указывает истец, он имел цель – минимизировать последствия досрочного расторжения договора с ответчиком. Помещения новому арендатору подлежали передаче с 14.09.2015.

Поскольку договоры аренды спорных нежилых помещений предпринимателем с обществом «РостМетТрейд» предусматривали арендную плату в размере меньшем, чем по договору с ответчиком по делу, разница в ценах в сторону ее уменьшения за период с октября 2015 по май 2018 года, то есть до окончания действия договора с ним, составила 1 963 278 рублей 94 копейки.

Судебная коллегия не может согласиться с изложенными выше выводами судов, положенных в обоснование отказа в иске, поскольку такой подход противоречит назначению статьи 393.1 Гражданского кодекса.

Суды не учли, что указанная норма права содержит специальное основание для взыскания убытков, закон предоставил кредитору право на взыскание абстрактных убытков в случае, предусмотренном статьей 393.1 Гражданского кодекса, исчисляемых в виде разницы между ценой, установленной в расторгнутом договоре, и ценой замещающей сделки, а также любые другие понесенные им убытки.

Из приведенной нормы права и пункта 12 Постановления № 7 следует, что суды при рассмотрении дела должны установить наличие обстоятельств, подтверждающих, в том числе: неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора должником, возлагающих на него определенные обязанности; прекращение договора между сторонами явилось следствием нарушения должником условий договора; кредитором заключен аналогичный (замещающий) договор на иных по сравнению с первоначальным договором условиях, ухудшающий его имущественный интерес. При этом добросовестность кредитора и разумность его действий при заключении замещающей сделки предполагается, пока должником не доказано обратное.

Рассмотрение настоящего дела как спора о взыскании убытков, предусмотренных статьей 393.1 Гражданского кодекса и отказ в его удовлетворении в связи с отсутствием вины ответчика в причинении убытков не соответствует положениям указанной статьи, необоснованно освобождает ответчика от неблагоприятных последствий, наступивших у его контрагента после расторжения с ним договора в результате ненадлежащего исполнения им своих обязанностей, усугубившихся впоследствии по причинам, не зависящим от истца.

Кроме того, суды в обоснование своих выводов также указали на то, что исходя из представленной в материалы дела аналитической справки общества с ограниченной ответственностью «ИИЦ «Недвижимость», в 2015 году произошла переориентация рынка недвижимости, в связи с чем цены и ставки аренды значительно снизились. Поскольку изложенные в этой справке сведения опровергнуты не были, а ответчик предлагал истцу снизить размер арендной платы, суды сочли, что общество при указанных обстоятельствах не может нести риск снижения арендной платы на рынке недвижимости.

Между тем в пункте 22 Постановления № 7 было разъяснено, что по смыслу статьи 393.1 Гражданского кодекса, пунктов 1 и 2 статьи 405 Гражданского кодекса, риски изменения цен на сопоставимые товары, работы или услуги возлагаются на сторону, неисполнение или ненадлежащее

исполнение договора которой повлекло его досрочное прекращение, например, в результате расторжения договора в судебном порядке или одностороннего отказа другой стороны от исполнения обязательства.

Суждение судов о возможности требования возмещения убытков в виде разницы цен только лишь при отрицательной разнице, то есть когда цена заменяющего договора выше цены расторгнутого, не основано на законе. Более того, в случае, если по замещающим сделкам истца цена аренды была бы выше, чем по договорам, заключенным с обществом, у истца не имелось бы оснований обращаться с иском по настоящему делу.

Кроме того, само по себе обращение должника к кредитору с предложением изменить условие договора о цене не может являться обстоятельством, исключаящим его ответственность по статье 393.1 Гражданского кодекса, поскольку в отсутствие акцепта такое предложение не влечёт правовых последствий.

Одним из мотивов отказа в заявленном предпринимателем иске суды указали на заключение истцом замещающей сделки по цене ниже, чем по договору с ответчиком, исходя из собственного волеизъявления и в отсутствие представления им доказательств о невозможности заключения по цене, соответствующей размеру арендной платы, установленной для ответчика.

Однако, указав о заключении истцом замещающей сделки по согласованной с обществом «РостМетТрейд» цене по собственному усмотрению, суды не приняли во внимание содержание той же аналитической справки о причинах снижения арендной платы, но которые в тоже время были ими учтены при обосновании отсутствия вины ответчика в ее снижении. При этом суды не устанавливали, что цена по замещающим сделкам является ниже рыночной или неразумной по каким-то основаниям. В обоснование изменения цены аренды на рынке недвижимости истцом были представлены заключения экспертных организаций, но которые не были приняты во внимание судами.

Судебная коллегия при этом отмечает, что сам должник при рассмотрении дела в свою защиту не воспользовался правом представить доказательства недобросовестности и неразумности поведения истца, содействия увеличению убытков, заключение договора по необоснованно низкой цене.

Суды при рассмотрении дела обратили внимание на различные сроки действия первоначального и замещающих договоров, передачу по замещающим сделкам в аренду помещений в ином техническом состоянии, чем по первоначальному договору. Между тем, эти обстоятельства не опровергают, что заключенные с обществом «РостМетТрейд» сделки являются замещающими, поскольку закон не содержит необходимый критерий об идентичности всех их условий. Эти обстоятельства подлежали учету при исследовании формирования и соразмерности цены в этих договорах, определения размера убытков, подлежащих взысканию.

На основании изложенного судебная коллегия полагает, что принятые по делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными, в связи с чем они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение.

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.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Пермского края от 10.08.2017 по делу №А50-14983/2017, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.11.2017 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.03.2018 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

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

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова