



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1074/10

Москва

13 апреля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К.,
Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В.,
Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Разумова И.В.,
Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Газпром
нефть» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
города Москвы от 28.05.2009 по делу № А40-90259/08-28-767,
постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2009
(с учетом определения об исправлении опечатки от 24.08.2009) и

постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.10.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Газпром нефть» (ответчика) – Кляузов А.Д.;

от общества с ограниченной ответственностью «ИнвестКиноПроект ЮЗАО» (истца) – Боголюбская Т.В., Боголюбский С.С., Шуринов В.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Разумова И.В., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКиноПроект ЮЗАО» (далее – общество «ИнвестКиноПроект ЮЗАО») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к открытому акционерному обществу «Газпром нефть» (далее – общество «Газпром нефть») о внесении в пункт 4.1 заключенного между истцом и ответчиком договора аренды от 01.09.2007 № П-125А (далее – договор аренды) (с учетом дополнительного соглашения от 07.04.2008 № 1) изменений, касающихся увеличения размера арендной платы, путем установления с 01.09.2008 ежемесячной базовой части арендной платы за один квадратный метр площади подвала здания, расположенного по адресу: Москва, ул. Профсоюзная, д. 125А, в сумме, эквивалентной 179,84 доллара США в год, включая налог на добавленную стоимость, и за один квадратный метр остальной площади арендуемых в том же здании помещений – в сумме, эквивалентной 747,5 доллара США в год, включая налог на добавленную стоимость.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.05.2009 исковое требование удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2009 (с учетом определения об исправлении опечатки

от 24.08.2009) решение суда первой инстанции изменено. Суд апелляционной инстанции, сославшись на то, что при изменении договора в судебном порядке обязательства считаются измененными с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта, исключил из резолютивной части решения указание на установление нового размера арендной платы с 01.09.2008; в остальной части решение оставил без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.10.2009 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции, постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество «Газпром нефть» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении искового требования.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) заключен договор аренды нежилых помещений общей площадью 21 158, 7 квадратного метра, расположенных в подвале и на десяти этажах здания, находящегося по адресу: Москва, ул. Профсоюзная, д. 125А.

Срок действия договора аренды (с учетом дополнительного соглашения от 07.04.2008 № 1) – с 01.09.2007 по 31.12.2012.

Помещения переданы арендодателем арендатору по акту приема-передачи от 01.09.2007.

В соответствии с пунктом 4.1 договора аренды цена сделки состоит из базовой и переменной частей. Базовая часть включает в себя две ставки: сумма в рублях, эквивалентная 156,38 доллара США в год за один квадратный метр арендуемой площади подвала здания, и сумма в рублях, эквивалентная 650 долларам США за один квадратный метр остальной площади арендуемых помещений. Переменная часть определена в размере фактических расходов арендодателя по обеспечению арендуемых помещений электроэнергией.

Таким образом, в договоре аренды базовая часть установлена в твердой сумме платежей, вносимых периодически.

Пунктом 4.4 договора аренды предусмотрено, что размер арендной платы может быть изменен по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год, исходя из официально установленного уровня инфляции, утверждаемого постановлением Правительства Российской Федерации или иным уполномоченным органом, не превышая такой уровень.

В связи с ростом потребительских цен арендодатель письмом от 09.09.2008 № 07/09 предложил арендатору изменить договор аренды и подписать дополнительное соглашение об увеличении с 01.09.2008 базовой части договорной цены на 14,7 процента.

Общество «Газпром нефть» письмом от 16.09.2008 № НК-30/19737 заявило о своем несогласии на изменение договора на предложенных обществом «ИнвестКиноПроект ЮЗАО» условиях.

Письмом от 07.11.2008 № 03/11 арендодатель повторно предложил арендатору изменить договор аренды, увеличив с 01.09.2008 базовую часть уже на 15 процентов.

На второе обращение арендодателя ответ не был дан.

Сославшись на наличие в договоре аренды условия о возможности ежегодного изменения размера арендной платы, существенное изменение обстоятельств, а также на недостижение соглашения об увеличении

договорной цены, истец обратился в суд с требованием об изменении договора.

Разрешая спор, суды признали обоснованными доводы истца, полагая, что в данном случае договор аренды подлежит изменению в судебном порядке.

При этом суды первой и кассационной инстанций применили к спорным отношениям положения статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав на то, что инфляция привела к существенному изменению обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении сделки.

Между тем абзац второй пункта 1 этой статьи признает изменение обстоятельств существенным, если участники сделки в момент ее заключения не могли разумно предвидеть наступление соответствующего изменения.

Сами по себе инфляционные процессы не относятся к числу обстоятельств, возникновение которых нельзя было предвидеть. Стороны, вступая в договорные отношения, должны были прогнозировать экономическую ситуацию, в связи с чем не могли исключать вероятность роста цен в период исполнения сделки.

Более того, в рассматриваемом договоре аренды содержится условие о возможном изменении по соглашению его участников размера арендной платы исходя из уровня инфляции. Наличие такого условия свидетельствует о том, что стороны в момент заключения договора не исходили из безинфляционного развития экономики в дальнейшем.

Следовательно, инфляция не является тем изменившимся обстоятельством, с которым закон связывает возникновение права на изменение договора аренды в судебном порядке.

Кроме того, даже при наличии существенно изменившихся обстоятельств изменение договора судебным решением по правилам

статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается в исключительных случаях. Для такого изменения необходимо установление хотя бы одного из прямо названных в пункте 4 этой статьи оснований – установление либо того, что расторжение договора противоречит общественным интересам, либо того, что расторжение сделки повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Указанных оснований в рассматриваемом деле не имелось.

Следовательно, упомянутый договор аренды не подлежал изменению судом в порядке статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции, обоснованно указав на неправильное применение судом первой инстанции статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, ошибочно счел, что иск подлежит удовлетворению в части на основании иной правовой нормы – подпункта 2 пункта 2 статьи 450 Кодекса – в связи с включением в договор аренды условия о возможности изменения цены при росте уровня инфляции и отказа ответчика от подписания соответствующего дополнительного соглашения, несмотря на имевший место рост потребительских цен.

Исходя из подпункта 2 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен по решению суда, в частности в случаях, определенных законом или договором.

Возможность пересмотра размера арендной платы по соглашению арендатора и арендодателя предусмотрена пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Само по себе включение в договор аренды условия, которым установлено, что арендная плата может быть изменена по соглашению сторон не чаще одного раза в год в связи с теми или иными

обстоятельствами (ростом инфляции и др.), не является принятием сторонами сделки на себя обязательств по заключению в будущем соглашения об изменении договора в этой части.

Такое договорное условие, вытекающее из положений пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением специально установленных законом случаев, подчинено принципу свободы договора (статья 421 Кодекса), который предполагает согласование без какого-либо понуждения автономных волеизъявлений действующих в своем интересе договаривающихся участников сделки об изменении обязательств.

Суды не учли, что в рассматриваемом договоре аренды содержится лишь положение о возможности изменения арендной платы по соглашению сторон, а не по требованию одного из контрагентов в судебном порядке.

Поскольку арендодатель и арендатор, в том числе и конклюдентными действиями, не заключили соглашения о том, что не урегулированный во внесудебном порядке спор по вопросу об изменении цены договора аренды подлежит передаче на рассмотрение суда, судебное внесение соответствующих изменений в договор недопустимо и по правилам подпункта 2 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При названных обстоятельствах у судов не имелось оснований для удовлетворения искового требования.

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении норм права, что согласно пункту 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм

является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 28.05.2009 по делу № А40-90259/08-28-767, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.10.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «ИнвестКиноПроект ЮЗАО» к открытому акционерному обществу «Газпром нефть» о внесении изменений в пункт 4.1 заключенного названными хозяйственными обществами договора аренды от 01.09.2007 № П-125А отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов