



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 12470/08

Москва

25 февраля 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Киреева Ю.А., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Менар» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.06.2008 по делу № А65-29562/2007-СГ2-6 Арбитражного суда Республики Татарстан.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Менар» (истца) – Королев И.С.;

от общества с ограниченной ответственностью «Неогоциант» (ответчика) – Ширяев Ю.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Киреева Ю.А. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Менар» (далее – общество «Менар») обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Неогоциант» (далее – общество «Неогоциант») об обязанности последнего освободить нежилые помещения общей площадью 1097,5 кв. метра, расположенные по адресу: г. Казань, ул. Декабристов, д. 131.

Исковое требование мотивировано тем, что в нарушение части 1 статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) общество «Неогоциант» не освободило арендуемые помещения после прекращения договора аренды от 01.08.2003 № 3448-8 (далее – договор аренды).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены общество с ограниченной ответственностью «ПСФ «Технотрейдинг» (далее – общество «Технотрейдинг»), открытое акционерное общество «Миллениум Зилант-Сити», Комитет земельных и имущественных отношений Исполкома муниципального образования «Город Казань».

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.02.2008 исковое требование удовлетворено.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 16.06.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, в удовлетворении иска отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество «Менар» просит его отменить, ссылаясь на нарушение этим актом единообразия в толковании и применении судами норм права, и оставить в силе судебные акты нижестоящих инстанций.

В отзыве на заявление общество «Неогоциант» просит приостановить производство по настоящему делу до вступления в законную силу решений по другим делам со ссылкой на невозможность разрешения данного спора до рассмотрения других дел.

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

Как установлено судами, между Комитетом по управлению коммунальным имуществом города Казани (арендодателем) и обществом «Неогоциант» (арендатором) заключен договор аренды нежилых помещений первого этажа и подвала общей площадью 1109,9 кв. метра (далее – объекты недвижимости, нежилые помещения), расположенных в здании по адресу: г. Казань, ул. Декабристов, д. 131. Срок действия договора – с 01.08.2003 по 31.07.2006.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

Впоследствии на основании распоряжений Комитета земельных и имущественных отношений Исполкома муниципального образования «Город Казань» нежилые помещения были переданы в уставный капитал открытого акционерного общества «Миллениум Зилант-Сити», которое в дальнейшем произвело их отчуждение обществу «Менар» по договору купли-продажи от 26.01.2007 № 13П. Переход права собственности на объекты недвижимости к обществу «Менар» зарегистрирован 20.04.2007.

В связи с приобретением права собственности на объекты недвижимости к обществу «Менар» в силу статьи 617 Кодекса перешли права и обязанности арендодателя по договору аренды.

Установив, что после истечения срока действия договора аренды (31.07.2006) арендатор (общество «Неогоциант») продолжал пользоваться арендованным имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о возобновлении в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Кодекса договора аренды на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно пункту 2 статьи 610 Кодекса в случае, если договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца, если законом или договором не установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора.

В силу пункта 5.2 договора аренды предупреждение о прекращении договора должно быть сделано за один месяц путем направления письменного уведомления.

В материалах дела имеется уведомление от 27.08.2007, адресованное обществу «Неогоциант» и подписанное директором общества «Технотрейдинг» по поручению общества «Менар» на основании доверенности, в котором сообщается о расторжении договора аренды. Расценив данное уведомление как доказательство соблюдения обществом «Менар» обязанности по предупреждению арендатора о прекращении договора и признав доказанным факт получения уведомления арендатором 12.09.2007, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о прекращении договора аренды с 13.10.2007 и, соответственно, о возникновении у общества

«Неогоциант» с этого момента предусмотренной статьей 622 Кодекса обязанности возвратить арендованное имущество.

Отменяя решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, суд кассационной инстанции указал на то, что выводы судов нижестоящих инстанций о прекращении договора аренды и возникновении у арендатора обязанности возвратить нежилые помещения основаны на неправильной оценке имеющихся доказательств.

По мнению суда кассационной инстанции, уведомление от 27.08.2007, принятое судами нижестоящих инстанций в качестве надлежащего доказательства выражения воли общества «Менар» на прекращение договора аренды, таковым не является, поскольку агентский договор от 27.08.2007 № 27-08/07 (далее – агентский договор), на основании которого действовало общество «Технотрейдинг», им не подписан, следовательно, в силу пункта 2 статьи 307 Кодекса и обязательств из данного договора не возникло. Кроме того, направляя уведомление о прекращении договора аренды от имени общества «Менар», общество «Технотрейдинг» не представило арендатору доказательств наличия соответствующих полномочий.

Названные обстоятельства суд счел свидетельствующими о недоказанности факта уведомления обществом «Менар» арендатора о прекращении договора аренды и пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения искового требования о возврате спорных помещений.

Судом кассационной инстанции допущены нарушения норм процессуального права.

Согласно части 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд кассационной инстанции проверяет законность решений, постановлений, принятых арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, устанавливая

правильность применения норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта.

В силу части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, рассматривающий дело в кассационной инстанции, не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанций.

Между тем судами первой и апелляционной инстанций не исследовался вопрос о заключении обществами «Менар» и «Технотрейдинг» агентского договора. Таким образом, суд кассационной инстанции, указав на то, что упомянутый договор не подписан обществом «Технотрейдинг» и не повлек возникновения у его сторон взаимных обязательств, установил обстоятельства, не установленные судами нижестоящих инстанций.

Исходя из содержания пункта 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции вправе принять новый судебный акт, не передавая дело на новое рассмотрение, только в случае, если фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены арбитражным судом первой и апелляционной инстанций на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств.

Если выводы, содержащиеся в обжалуемых судебных актах, не соответствуют имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции вправе отменить эти судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в соответствующий арбитражный суд (пункт 3 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В обжалуемом постановлении суд кассационной инстанции в качестве мотива для отмены решения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции указал на то, что изложенные в них выводы основаны на неправильной оценке имеющихся в деле доказательств. В этом случае суд кассационной инстанции был не вправе принимать новый судебный акт.

Таким образом, оспариваемое постановление принято судом кассационной инстанции с превышением полномочий, определенных статьями 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, поскольку уведомление о расторжении договора аренды общество «Технотрейдинг» направило обществу «Неогоциант» по поручению общества «Менар» согласно выданной последним доверенности, факт наличия либо отсутствия агентского договора, заключенного между обществами «Менар» и «Технотрейдинг», не имеет значения для настоящего дела. При возникновении у арендатора сомнений в наличии у общества «Технотрейдинг» соответствующих полномочий арендатор был вправе их проверить.

При таких обстоятельствах обжалуемое постановление суда кассационной инстанции в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции подлежат оставлению без изменения, так как соответствуют законодательству и материалам дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16.06.2008 по делу № А65-29562/2007-СГ2-6 Арбитражного суда Республики Татарстан отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.02.2008 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А.Иванов