



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8668/13

Москва

19 ноября 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Никифорова С.Б., Першутова А.Г., Петровой С.М., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Мануилова Н.Д. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ярославской области от 04.07.2012 по делу № А82-3890/2012, постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 09.10.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.02.2013 по тому же делу.

В заседании принял участие заявитель – индивидуальный предприниматель Мануилов Н.Д.

Заслушав и обсудив доклад судьи Петровой С.М., а также объяснения заявителя, Президиум установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, открытое акционерное общество «Центральный рынок» – правопродшественник закрытого акционерного общества «Центральный рынок» (далее – общество, управляющая рынком компания) и индивидуальный предприниматель Мануилов Н.Д. (далее – предприниматель, пользователь) заключили договор от 01.11.2011 № 666 (далее – договор, спорный договор) о предоставлении торгового места, на основании которого управляющая рынком компания предоставила пользователю для осуществления торговли игрушками торговое место № 666 общей площадью 35 кв. метров в зоне «Торговое место, оборудованное за счет средств пользователя» на территории рынка, расположенного по адресу: г. Рыбинск, ул. Луначарского, д. 16.

Согласно пункту 1.2 договора предоставление управляющей рынком компанией торгового места не влечет приобретения пользователем прав собственности или аренды на соответствующий земельный участок, здание рынка, торговый объект или их часть.

Подпунктом 2.1.1 договора установлена обязанность пользователя производить оплату торгового места и платных услуг, оказываемых управляющей рынком компанией. Стоимость услуг по предоставлению торгового места из расчета 368 рублей 66 копеек в месяц за квадратный метр составляет 12 903 рубля в месяц (пункт 3.1 договора). При этом из пункта 3.3 договора следует, что в цену услуги по предоставлению торгового места включены все налоги и сборы, иные расходы, которые уплачиваются управляющей рынком компанией в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением расходов на коммунальные услуги в части показаний индивидуальных приборов учета

или мощностей дополнительных источников потребления коммунальных услуг.

Пунктом 3.2 договора установлено, что об изменении стоимости услуг по предоставлению торгового места управляющая рынком компания уведомляет пользователя не позднее 10 дней с момента ее изменения.

При несвоевременной оплате или внесении платежей в неполном объеме пользователь уплачивает неустойку в размере одного процента от суммы задолженности за каждый день просрочки (пункт 4.1 договора).

Уведомлением от 18.11.2011, которое получено предпринимателем 01.12.2011, общество сообщило об изменении с 01.12.2011 стоимости услуг по предоставлению торгового места. Согласно данному уведомлению стоимость услуг с 01.12.2011 составляет 19 955 рублей в месяц. Оплата производится авансовым платежом за следующий месяц в срок не позднее последнего дня текущего месяца. Предпринимателю предложено получить дополнительное соглашение о внесении изменений в договор.

Предприниматель 30.12.2011 получил уведомление от 29.12.2011, в котором общество сообщило, что с 01.01.2012 в связи с изменением стоимости услуг за теплоэнергию стоимость услуг по предоставлению торгового места № 666 составляет 20 524 рубля, а также указало на необходимость получения дополнительного соглашения о внесении изменений в договор.

Несмотря на полученные уведомления предприниматель производил оплату в соответствии с условиями договора без учета увеличения стоимости услуг, в связи с чем общество обратилось в Арбитражный суд Ярославской области с иском о взыскании с предпринимателя 45 159 рублей задолженности по договору и 43 687 рублей неустойки за период с 11.12.2011 по 20.06.2012.

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 04.07.2012 иск удовлетворен частично: с предпринимателя в пользу общества

взыскано 36 071 рубль 77 копеек задолженности и 13 196 рублей 88 копеек неустойки; в удовлетворении остальной части иска отказано.

Суд исходя из условий пункта 3.2 договора признал обоснованным изменение обществом стоимости услуг по предоставлению торгового места путем направления предпринимателю соответствующих уведомлений, при этом сам договор квалифицировал как договор возмездного оказания услуг.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 09.10.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 26.02.2013 названные судебные акты оставил без изменения.

Суд кассационной инстанции, указав, что в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) такой вид договоров, как договор о предоставлении торгового места на рынке, не поименован, ссылаясь на Федеральный закон от 30.12.2006 № 271-ФЗ «О розничных рынках и внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации» (далее – Закон о розничных рынках), сделал вывод об отсутствии оснований для применения к спорным правоотношениям положений главы 34 «Аренда» Гражданского кодекса, поскольку деятельность по организации и осуществлению торговли на розничных рынках представляет собой особый вид деятельности, правовое регулирование которой осуществляется специальным законодательством, в частности Законом о розничных рынках.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов предприниматель просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в новом составе судей.

Предприниматель полагает, что договор предоставления торгового места на рынке является смешанным договором, поэтому правоотношения сторон регулируются как нормами главы 34 «Аренда» Гражданского кодекса, так и нормами Закона о розничных рынках и Земельного кодекса Российской Федерации. Следовательно, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год.

В отзыве на заявление общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении заявителя, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Согласно статье 421 Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Пунктом 2 указанной статьи установлено, что стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Квалификация договора определяется не названием, а его содержанием.

Суды, признавая обоснованными требования общества и взыскивая с предпринимателя задолженность по договору с учетом повышенной стоимости услуг, сделали вывод о том, что деятельность по организации и осуществлению торговли на розничных рынках представляет собой вид деятельности, правовое регулирование которой осуществляется только специальным законодательством, то есть Законом о розничных рынках, поэтому к спорным правоотношениям не применимы положения главы 34 Гражданского кодекса, запрещающие изменение арендодателем размера арендной платы чаще одного раза в год.

Между тем суды не учли, что согласно статье 1 Закона о розничных рынках данный Закон регулирует отношения, связанные с организацией розничных рынков, организацией и осуществлением деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) на розничных рынках, а также права и обязанности лиц, осуществляющих указанную деятельность.

Статьей 2 Закона о розничных рынках установлено, что правовое регулирование отношений, связанных с организацией розничных рынков, организацией и осуществлением деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) на розничных рынках, осуществляется не только этим Законом, но и другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В Ярославской области такие отношения регулируются постановлением администрации Ярославской области от 26.03.2007 № 79-а «Об утверждении документов, регулирующих организацию и деятельность розничных рынков на территории Ярославской области».

Таким образом, правовое регулирование деятельности по организации и осуществлению торговли на розничных рынках регулируется не только Законом о розничных рынках, но и иными законами, что не исключает возможность применения к спорным правоотношениям положений Гражданского кодекса.

Торговые места предоставляются юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, зарегистрированным в установленном законодательством Российской Федерации порядке, и гражданам (в том числе гражданам, ведущим крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства или занимающимся садоводством, огородничеством, животноводством) по договорам о предоставлении

торговых мест на срок, не превышающий срока действия разрешений (часть 2 статьи 15 Закона о розничных рынках).

Пунктом 8 статьи 3 Закона о розничных рынках определено, что торговым местом является место на рынке (в том числе павильон, киоск, палатка, лоток), специально оборудованное и отведенное управляющей рынком компанией, используемое для осуществления деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) и отвечающее требованиям, установленным управляющей рынком компанией и органом государственной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого находится рынок.

Следовательно, предметом договора является передача управляющей рынком компанией пользователю за плату торгового места для осуществления торговли, что соответствует понятию договора аренды, определенному статьей 606 Гражданского кодекса.

Согласно пункту 3 статьи 607 Гражданского кодекса в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В спорном договоре имеются номер торгового места, общая площадь, а также указание на нахождение торгового места в зоне «Торговое место, оборудованное за счет пользователя» на территории рынка.

При таких обстоятельствах спорный договор регулируется нормами главы 34 Гражданского кодекса, что не противоречит статье 2 Закона о розничных рынках.

В соответствии с пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные этим

договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66, при применении пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса судам необходимо исходить из того, что в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок ее исчисления.

Поскольку общество дважды принимало решения об увеличении размера платы за предоставление торгового места до истечения года с момента заключения договора, оно нарушило требования пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса.

Предоставление Законом о розничных рынках управляющей рынком компании права на самостоятельное определение цены договора должно рассматриваться в системной связи с положениями Гражданского кодекса, а следовательно не может служить основанием для произвольного изменения установленной договором в твердом размере стоимости за пользование торговым местом на рынке.

Предусмотренные в спорном договоре обязанности общества по обеспечению условий для энерго-, тепло- и водоснабжения рынка, осуществлению ежедневной уборки общих мест территории рынка, организации охраны территории рынка, свидетельствуют о смешанном характере договора, в котором содержатся не только условия договора аренды, но и договора возмездного оказания услуг (глава 39 Гражданского кодекса).

Таким образом, взыскание с предпринимателя платы по договору исходя из повышенной стоимости услуг по предоставлению торгового

места необоснованно, а потому требования общества удовлетворению не подлежат.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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 Ярославской области от 04.07.2012 по делу № А82-3890/2012, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 09.10.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.02.2013 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований закрытого акционерного общества «Центральный рынок» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов