

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС16-17443

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 декабря 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ПСФ «РИА» на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.10.2016 по делу № А65-30066/2015 Арбитражного суда Республики Татарстан

по иску общества с ограниченной ответственностью «ПСФ «РИА» (г. Казань) к обществу с ограниченной ответственностью «Торгсервис 16» (г. Казань) и обществу с ограниченной ответственностью «Торгсервис 116» (г. Казань) о признании пункта 3.2 договора аренды недействительным,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «ПСФ «РИА» (далее – ООО «ПСФ «РИА»)) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Торгсервис 16» (далее - ООО «Торгсервис 16») и обществу с ограниченной ответственностью «Торгсервис 116» (далее - ООО «Торгсервис 116») о признании пункта 3.2 договора аренды недвижимого имущества от 29.05.2015 № 10 недействительным.

Решением суда первой инстанции от 11.03.2016 в иске отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2016 решение отменено, исковые требования удовлетворены в части признания пункта 3.2 договора аренды от 29.05.2015 № 10 недействительным. В удовлетворении исковых требований к ООО «Торгсервис 16» отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 12.10.2016 постановление от 09.06.2016 отменено, решение суда оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО «ПСФ «РИА» просит отменить постановление суда округа,

ссылаясь на неправильное применение судом норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы, изложенные в кассационной жалобе, суд пришел к выводу о том, что они не являются достаточным основанием для пересмотра судебного акта в кассационном порядке.

Из обжалуемых судебных актов следует, что 29.05.2015 между ООО «ПСФ «РИА» (арендодатель) и ООО «Торгсервис 16» (арендатор) был заключен договор аренды недвижимого имущества № 10 оптово-розничного торгово-производственного комплекса, общей площадью 1005,1 кв. м, инв. № 92:401:002:000012310, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Бирюзовая, д. 38, кадастровый (или условный) номер 16:50:000000:7543, для организации торговли продовольственными и (или) промышленными товарами, в том числе алкогольной продукцией. Срок аренды был установлен пунктом 5.1 договора в пять лет с момента государственной регистрации договора.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 17.06.2015.

С согласия арендодателя права и обязанности по договору аренды переданы на основании договора от 31.07.2015 о передаче прав и обязанностей по договору аренды от ООО «Торгсервис 16» к ООО «Торгсервис 116».

Согласно пункту 3.2 договора аренды начисление арендной платы производится от даты начала коммерческой деятельности арендатора. Под датой начала коммерческой деятельности подразумевается день официального открытия магазина для покупателей и начало их обслуживания. До даты начала коммерческой деятельности арендатора начисление и оплата арендной платы не производятся (арендные каникулы), кроме коммунальных платежей.

ООО «ПСФ «РИА», ссылаясь на то, что пункт 3.2 договора является недействительным, позволяет арендатору откладывать дату начала коммерческой деятельности, которая определяется исключительно волей самого арендатора, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции с учетом статей 421, 431 Гражданского кодекса Российской Федерации отклонил доводы истца о безвозмездности договора, указал, что дата начала коммерческой деятельности подтверждается подписанным актом о начале такой деятельности.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда, пришел к выводу о том, что отсутствие коммерческой деятельности и акта о ее начале не освобождает арендатора от исполнения обязательства по оплате арендных

платежей за принятое в пользование имущество, поскольку составление такого акта начала коммерческой деятельности не является условием, относящимся к существу договора, исполнение арендатором обязательства по оплате арендных платежей не является встречным по отношению к составлению акта о начале коммерческой деятельности, что свидетельствует о безвозмездности договора.

Суд округа отменил постановление апелляционного суда, указав на наличие доказательств, свидетельствующих о возмездности договора аренды, согласно которому помимо арендной платы арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию арендованного имущества, в том числе по оплате электроэнергии, тепла, услуг по внутренней уборке, санобработки арендованного помещения и т.п. При этом суд округа сослался на положения статьи 327.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, введенной в действие Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», который вступил в законную силу с 01.06.2015 и подлежал применению, в том числе к правоотношениям, возникшим до дня вступления его в силу к тем правам и обязанностям, которые возникнут после дня его вступлению в силу.

Изложенная заявителем в жалобе иная оценка установленных судом первой инстанции обстоятельств и иное толкование судом округа закона и применение статьи 327.1 Гражданского кодекса Российской Федерации к правоотношениям сторон по договору аренды, не опровергает выводы судов первой и кассационной инстанций о возмездности договора аренды.

Изучив изложенные в кассационной жалобе доводы, суд пришел к выводу, что они не опровергают выводы судов, не подтверждают существенных нарушений судом норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «ПСФ «РИА» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Борисова Е. Е.