

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-1786

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 марта 2017 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу закрытого акционерное общества «ИКС 5 Недвижимость» (Москва) на постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.12.2016 по делу № А40-60948/2015,

у с т а н о в и л:

Закрытое акционерное общество «ИКС 5 Недвижимость» (далее – общество «ИКС 5 Недвижимость») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Эрмитаж Девелопмент» (далее - общество «Эрмитаж Девелопмент») о взыскании 11 699 904 руб. 71 коп. излишне уплаченной арендной платы по договору аренды нежилых помещений от 07.07.2010 № 01-6/9421 и 106 861 руб. 01 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Арбитражный суд города Москвы решением от 06.08.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2015, иск удовлетворил.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 15.01.2016 отменил указанные судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении общество «ИКС 5 Недвижимость» уточнило иск в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), попросило взыскать с общества «Эрмитаж Девелопмент» 16 722 440 руб. 99 коп. излишне уплаченной арендной платы и 1 639 989 руб. 15 коп. процентов.

В рамках дела № А40-219355/2015 общество «ИКС 5 Недвижимость» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к обществу «Эрмитаж Девелопмент» о признании предусмотренного пунктом 3.2.7 договора аренды от 07.07.2010 № 01-6/9421 условия в форме изменения среднеквартальной величины рублевого эквивалента доллара США более чем на 20 % по отношению к величине рублевого эквивалента доллара США на дату заключения договора, либо на дату предыдущего изменения фиксированной ставки базовой арендной платы согласно пункту 3.2.7 договора наступившим в следующие даты: 18.10.2014, 16.01.2015 и 16.04.2015; о признании предусмотренного пунктом 3.2.8 договора условия в форме получения ЗАО «ИКС 5 Недвижимость» уведомления от ООО «Эрмитаж Девелопмент» об изменении фиксированной ставки базовой арендной платы наступившим в следующие даты: 13.11.2014, 30.01.2014 и 24.07.2015; о признании права общества «ИКС 5 Недвижимость» уплачивать в пользу общества «Эрмитаж Девелопмент» по договору базовую арендную плату по следующей фиксированной ставке: с 01.12.2014 по фиксированной ставке рублевого эквивалента в размере 404,40 доллара США за 1 кв.м в год, с 01.02.2015 по фиксированной ставке в размере 297,20 доллара США за 1 кв.м в год, с 01.08.2015 по фиксированной ставке в размере 246,23 доллара США за 1 кв.м в год.

Арбитражный суд города Москвы определением от 11.03.2016 дела № А40-60948/2015 и А40-219355/2015 объединил в одно производство.

Названный суд решением от 27.05.2016, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.09.2016, иск удовлетворил.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 16.12.2016 указанные судебные акты отменил и отказал в иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «ИКС 5 Недвижимость», ссылаясь на нарушение окружным судом норм материального и процессуального права, просит отменить постановление окружного суда от 16.12.2016 и оставить в силе решение суда первой инстанции от 27.05.2016 и постановление от 14.09.2016.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в 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 и (или)

для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы общество «ИКС 5 Недвижимость» на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как следует из судебных актов, общество «Эрмитаж Девелопмент» (арендодатель) и общество «ИКС 5 Недвижимость» (арендатор) заключили договор от 07.07.2010 № 01-6/9421 аренды нежилых помещений площадью 6136,8 кв.м, расположенных по адресу: Москва, ул. Поляны, д.8.

В пунктах 3.2.7 и 3.2.8 договора стороны установили механизм изменения фиксированной ставки базовой арендной платы, выраженной в долларах США, в зависимости от колебаний курса доллара по отношению к рублю. Стороны договорились, что величина фиксированной ставки считается измененной с месяца, следующего за месяцем, в котором арендатором было получено соответствующее уведомление арендодателя.

Общество «ИКС 5 Недвижимость» обращаясь в арбитражный суд с настоящими требованиями, указало на то, что в связи с направлением им в адрес арендодателя уведомлений об увеличении рублевого эквивалента среднеквартальной величины доллара США, условия, предусмотренные пунктами 3.2.7 и 3.2.8 договора, считаются наступившими; поскольку ответчик отказался применить новую фиксированную ставку базовой арендной платы, на его стороне возникло неосновательное обогащение в виде излишне полученной арендной платы.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на пункт 2 статьи 157, пункт 2 статьи 314, статьи 395, 431, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), разъяснения, изложенные в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований.

Согласно части 3 статьи 286 АПК РФ при рассмотрении дела арбитражный суд кассационной инстанции проверяет, соответствуют ли выводы арбитражного суда первой и апелляционной инстанций о применении нормы права установленным ими по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 287 АПК РФ по результатам рассмотрения кассационной жалобы арбитражный суд кассационной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции и (или) постановление суда апелляционной инстанции полностью или в части и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт, если фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены арбитражным судом первой и апелляционной инстанций на основании полного

и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, но этим судом неправильно применена норма права либо законность решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций повторно проверяется арбитражным судом кассационной инстанции при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 3 части 1 данной статьи.

Суд кассационной инстанции, действуя в пределах полномочий, установленных статьей 287 АПК РФ, посчитал, что фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены арбитражными судами первой и апелляционной инстанций на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, но этими судами неправильно применены нормы материального права, отменил решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда и принял новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Окружной суд исходил из следующего: к спорным правоотношениям сторон в настоящем деле не могут быть применены положения главы 60 ГК РФ о неосновательном обогащении, поскольку заключенный сторонами договор аренды является действующим; в соответствии с условиями договора величина фиксированной ставки считается измененной с месяца, следующего за месяцем, в котором арендатором было получено соответствующее уведомление арендодателя; так как направление арендодателем арендатору названного уведомления при наличии объективно наступившего события – изменения фиксированной ставки арендной платы – является договорной обязанностью арендодателя, к правоотношениям сторон не подлежат применению положения пункта 3 статьи 157 ГК РФ, на которую сослались суды первой и апелляционной инстанций; по условиям договора изменение фиксированной ставки арендной платы возможно только после получения арендатором соответствующего уведомления от арендодателя, что исключает возможность направления такого уведомления самим арендатором; между тем арендодатель данного уведомления истцу не направлял; истец не лишен возможности защитить права, которые он считает нарушенными ответчиком, предъявив соответствующие требования по правилам статьи 450 ГК РФ и главы 25 ГК РФ.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы окружного суда, не подтверждают существенных нарушений судом норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

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

о п р е д е л и л:

отказать закрытому акционерному обществу «ИКС 5 Недвижимость» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева