

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС17-2823

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17.04.2017

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Прибыткофф и К" на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23.12.2016 по делу N А12-28452/2016,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Прибыткофф и К" (далее - ООО "Прибыткофф и К") обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Европейский" (далее - ООО "Европейский") об обязанности заключить дополнительное соглашение от 25.05.2016 N 2 к договору аренды от 05.05.2012 N 20.

Судом первой инстанции исковые требования рассмотрены как требование о внесении изменений в договор аренды от 05.05.2012 N 20.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 02.08.2016, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2016, исковые требования удовлетворены частично. В договор от 05.05.2012 N 20 внесены изменения, пункт 5.2 договора изложен в следующей редакции: "Арендатор обязуется выплачивать арендодателю арендную плату из расчета 685 руб. 30 коп. за 1 кв. м арендуемой площади. Ежемесячная арендная плата составляет 359 508 руб. 38 коп. (налог на добавленную стоимость не предусмотрен). В случае перехода арендодателя на общую систему налогообложения размер арендной платы не изменяется (на сумму налога на добавленную стоимость не увеличивается)". В остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 23.12.2016 решение от 02.08.2016 и постановление от 06.10.2016 отменены в части удовлетворения исковых требований, в указанной части в иске ООО "Прибыткофф и К" отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО "Прибыткофф и К", ссылаясь на нарушение судом округа норм материального права, просит отменить постановление от 02.08.2016 и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суд кассационной инстанции неправильно истолковал положения пункта 1, подпункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с пунктом 4.5 договора аренды, что привело к ошибочному выводу об отказе в удовлетворении требований.

Положения статей 450, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации являются диспозитивными и допускают согласование в договоре аренды возможность изменить условия договора по требованию одной из сторон, в том числе условие об увеличении арендной платы.

На диспозитивность условий об увеличении арендной платы указывается в пункте 21 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 (в ред.от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Руководствуясь пунктом 1 статьи 450, пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны в пункте 5.4 договора согласовали возможность изменения арендной платы по требованию арендодателя в одностороннем порядке.

Согласно пункту 5.4 договора арендодатель вправе пересматривать размер арендной платы, но не чаще один раз в год и не более, чем на официально установленный процент инфляции ежегодно.

В пункте 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 №16 « О свободе договора и ее пределах» разъяснено, что если норма не содержит явно выраженного запрета на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного в ней, должна рассматриваться как диспозитивная.

По смыслу п.5.4 договора аренды изменение арендной платы на установленный процент инфляции отнесено к праву арендодателя, а не волеизъявлению сторон.

С учетом прямого указания в пункте 5.4 договора аренды о праве истца изменить размер арендной платы на процент инфляции, уклонении ответчика от подписания дополнительного соглашения является недобросовестным, и последний извлекает преимущество из своего незаконного поведения, фактически арендуя помещение в течение последних 4 лет по ценам 2013г.)

В пункте 9.3 договора аренды стороны согласовали судебный порядок для рассмотрения всех споров и разногласий, связанных с договором аренды, в том

числе спора об изменении условий договора, спора об увеличении размера арендной платы по требованию арендодателя.

Договор аренды не содержит прямого указания на не применение к отношениям сторон положений подп.2 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, а равно не предусматривает каких-либо исключений из общего судебного порядка рассмотрения споров или другой процедуры.

Не может быть принята во внимание ссылка суда кассационной инстанции на постановление Президиума ВАС РФ от 13.04.2010 №1074/10, которое принято по делу при иных обстоятельствах.

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.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из представленных материалов, 05.05.2012 между ООО "Прибыткофф и К" (арендодатель) и ООО "Европейский" (арендатор) заключен договор № 20 аренды нежилого помещения общей площадью 524,6 кв. м, расположенного на 5-ом этаже административного здания по адресу: г. Волгоград, ул. Ткачева, д. 20Б, для использования в качестве офиса.

Пунктом 7.1 договора срок аренды установлен сторонами с 05.05.2012 до 31.07.2018.

Государственная регистрация договора проведена в установленном законом порядке и подтверждается материалами дела.

По акту приема-передачи от 05.05.2012 нежилое помещение было передано арендодателем арендатору.

Впоследствии между сторонами к договору заключено дополнительное соглашение от 11.06.2013 № 1, согласно которому с 01.07.2013 был увеличен размер арендной платы.

ООО "Прибыткофф и К" письмом от 25.05.2015 № 99 направило ответчику проект дополнительного соглашения от 25.05.2015 № 2 к договору аренды, которым арендная плата устанавливалась в размере 685 руб. 30 коп. за 1 кв. м арендуемой площади, ежемесячная арендная плата в размере 359 508 руб. 38 коп. с условием, что настоящее дополнительное соглашение вступает в действие с 01.07.2015.

В связи с тем, что разногласия между сторонами по указанному вопросу не урегулированы, ООО "Прибыткофф и К" обратилось с настоящими исковыми требованиями в суд.

Арбитражный суд Волгоградской области, руководствуясь положениями статей 450, 451, 452 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), ссылаясь на пункт 5.4 договора, пришел к выводу, что инфляционные процессы являются существенным изменением обстоятельств, и удовлетворил исковые требования частично.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции согласился.

Отменяя судебные акты, суд округа обоснованно исходил из следующего.

В силу пункта 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно пункту 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

В соответствии с пунктом 2 указанной статьи если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

- изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

- исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

- из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Согласно пункту 4 статьи 451 ГК РФ изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Возможность пересмотра размера арендной платы по соглашению арендатора и арендодателя предусмотрена пунктом 3 статьи 614 ГК РФ.

Согласно пункту 5.4 договора арендодатель вправе пересматривать размер арендной платы, но не чаще, чем один раз в год и не более чем на официально установленный процент инфляции ежегодно. Пересмотр арендной платы оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

Исходя из указанных условий договора суды пришли к выводу о том, что арендодатель вправе изменять размер арендной платы в случае существенных изменений обстоятельств. В данном случае это изменение уровня инфляции.

В материалы дела истцом представлены доказательства официально установленного процента инфляции на 2014 и 2015 годы, что подтверждается информацией об изменении индекса потребительских цен (процента инфляции) в период с апреля 2013 года по апрель 2015 года, в связи с чем суды первой и апелляционной инстанций признали правомерными требования истца об изменении договора аренды в судебном порядке.

Применение положений статьи 451 ГК РФ суды мотивировали тем, что инфляция привела к существенному изменению обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении сделки.

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

Суд округа обоснованно указал, что 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; 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 ГК РФ 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 судами не установлено, следовательно, спорный договор аренды не подлежал изменению судом в порядке статьи 451 ГК РФ.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью "Прибыткофф и К" для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова