

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС20-5055

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12.05.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) публичного акционерного общества «Банк Уралсиб» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.08.2019, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.02.2020 по делу № А56-29744/2019,

УСТАНОВИЛ:

публичное акционерное общество «Банк Уралсиб» (далее – Банк) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к индивидуальному предпринимателю Токареву Александру Александровичу (далее – Предприниматель) о расторжении договора аренды от 24.05.2006 № 24-17-12/8 (далее - договор) или внесении в него следующих изменений¹:

- пункт 2.1 договора изложить в редакции, согласно которой арендная плата составляет 138 509 рублей в месяц и налогом на добавленную стоимость (далее – НДС) не облагается;

- из пункта 2.3 договора (в редакции дополнительного соглашения от 14.01.2019 № 14) исключить часть, в которой устанавливается курс доллара США для расчета арендной платы со слов: «Оплата производится в российских рублях по курсу ЦБ» до слов «..., увеличенного на 25%»;

- дополнить договор пунктом 9.6, в соответствии с которым каждая из сторон вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора вне зависимости от каких-либо причин и обстоятельств, направив об этом другой стороне письменное уведомление не менее, чем за 120 календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

Также Банк просил обязать ответчика совершить действия, необходимые для государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к договору не позднее 15 календарных дней с даты вступления в силу решения суда по настоящему спору и взыскать с Предпринимателя 15 000 рублей судебных расходов.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.08.2019, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.02.2020, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды пришли к необоснованному выводу о том, что статья 451 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданского кодекса) не подлежит применению, и не приняли во внимание, что в рассматриваемом случае существенным изменением обстоятельств в соответствии с названной статьей является значительное превышение размера уплачиваемой арендной платы над рыночной, которое привело к нарушению баланса интересов сторон.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, в соответствии с договором в редакции дополнительных соглашений от 01.09.2006 № 2, от 16.02.20010 № 6 и от 04.03.2014 № 8 Предприниматель (арендодатель) обязался предоставить Банку (арендатору) во временное владение и пользование на срок до 08.06.2024 нежилое помещение 1-Н общей площадью 180,2 кв. м, расположенное на первом этаже жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энтузиастов, д. 20, корп. 1, лит. «А» (далее - помещение), а арендатор - принять его и вносить арендную плату.

По акту приема-передачи от 07.06.2006 помещение передано арендатору.

Стороны договора неоднократно изменяли размер арендной платы, оформляя это дополнительными соглашениями о внесении изменений в пункты 2.1 и 2.3 договора, согласно которым:

- с 01.01.2007 арендная плата составляет сумму в рублях, эквивалентную 6307 условных единиц (у.е.) в месяц, не облагающуюся НДС, 1 у.е. считается равной сумме в рублях 1 доллару США по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации (далее - Банк России) на день оплаты, но не ниже 28 руб. (дополнительное соглашение от 25.01.2007 № 3);

- с 01.04.2008 арендная плата составляет сумму в рублях, эквивалентную 6622,35 у.е., из расчета 1 у.е. равной сумме в рублях за 1 доллар США по курсу Банка России, но не ниже 28 руб. (дополнительное соглашение от 05.03.2008 № 4);

- с 01.06.2008 арендная плата составляет сумму в рублях, эквивалентную 6937,7 у.е. из расчета 1 у.е. равной сумме в рублях за 1 доллар США по курсу Банка России, установленному на день оплаты, но не ниже 28 руб. (дополнительное соглашение от 21.07.2008 № 5);

- с 01.04.2011 арендная плата составляет сумму в рублях, эквивалентную 7631,47 у.е., из расчета 1 у.е., равной сумме в рублях за 1 доллар США по курсу Банка России, установленному на день оплаты, но не ниже 28 руб., НДС не облагается (дополнительное соглашение от 15.03.2011 № 7);

- с 01.05.2014 по 31.12.2014 арендная плата производится в рублях по курсу доллара США на день оплаты, но не выше 33 руб. за 1 доллар США (дополнительное соглашение от 16.05.2014 № 9);

- с 01.03.2015 до 31.12.2015 расчет арендной платы производится исходя из курса доллара США не ниже 28 руб. и не выше 52 руб. за 1 доллар США (дополнительное соглашение от 13.03.2015 № 10);

- с 01.01.2016 до 31.12.2018 расчет арендной платы производится исходя из курса доллара США не ниже 28 руб. и не выше 52 руб. за 1 доллар США; при установлении Банком России курса доллара США выше 75 руб. за 1 доллар США, расчет арендной платы осуществляется исходя из курса доллара, уменьшенного на 25%; при установлении курса доллара США ниже 30 руб. за 1 доллар США, расчет арендной платы осуществляется исходя из курса доллара, увеличенного на 25% (дополнительные соглашения от 27.01.2016 № 11, от 21.12.2016 № 12, от 14.02.2017 № 13);

- на период с 01.01.2019 по 31.12.2019 расчет арендной платы осуществляется в рублях исходя из курса доллара США, установленного Банком России на день оплаты и уменьшенного на 10%; при установлении Банком России курса доллара США выше 75 руб. за 1 доллар США расчет арендной платы осуществляется исходя из курса доллара США на день оплаты, уменьшенного на 15%; при установлении Банком России курса доллара США ниже 30 руб. за 1 доллар США расчет арендной платы осуществляется исходя из курса доллара США на день оплаты, увеличенного на 25% (дополнительное соглашение от 14.01.2019 № 14).

Договор и все дополнительные соглашения к нему зарегистрированы в установленном законом порядке Управлением.

Банк 14.02.2019 направил Предпринимателю письмо № 499, в котором, ссылаясь на убыточность договора в связи со значительным превышением размера арендной платы над ее рыночным размером, просил 01.06.2019 расторгнуть договор или внести в его пункты 2.1, 2.3 изменения и дополнить пунктом 9.6.

Предприниматель в ответ письмом от 25.02.2019 № 25/02 уведомил Банк об увеличении арендной ставки на 10% с 01.05.2019.

Платежным поручением от 27.03.2019 № 5966901 Банк произвел оплату арендной платы за второй квартал 2019 г. с учетом ее увеличения в размере 1 410 332,62 руб.

Ссылаясь на существенное изменение обстоятельств, а именно многократное повышение арендной платы по договору и несоответствие ее размера рыночной стоимости, Банк обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 1, 9, 421, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), суды отказали в удовлетворении требований, правомерно указав, что Банк, заключая договор и подписывая дополнительные соглашения к нему, согласился со всеми условиями, в том числе о том, что размер арендной платы привязан к курсу доллара США. Банк, являясь профессиональным участником финансового рынка, должен был предвидеть возможные колебания курса рубля к иностранной валюте.

Судебные инстанции, с учетом положений статей 450, 451 Гражданского кодекса, пришли к верному выводу о недоказанности того факта, что арендодатель в процессе исполнения договора, воспользовавшись предоставленным ему правом раз в год увеличивать арендную плату в установленных дополнительными соглашениями пределах, создал условия явной несоразмерности имущественного положения сторон.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судебных инстанций и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы публичного акционерного общества «Банк Уралсиб» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова