

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 307-ЭС14-199

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 декабря 2014 г.

Резолютивная часть определения объявлена 24.12.2014.  
Полный текст определения изготовлен 30.12.2014.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Разумова И.В.,  
судей Кирейковой Г.Г. и Шилохвоста О.Ю.,

рассмотрела 24.12.2014 в открытом судебном заседании кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Велтон» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.10.2013, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.05.2014 по делу № А56-27966/2013 и материалы названного дела по иску закрытого акционерного общества «Велтон» к обществу с ограниченной ответственностью «ДИ энд ДИ» о взыскании 4 826 846 руб. 28 коп. задолженности по договору аренды нежилого помещения от 01.08.2007 № 30/07 за период с 01.10.2011 по 24.11.2011 и с 19.06.2012 по 30.04.2013, а также 234 758 руб. 34 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

В судебном заседании приняли участие представители:

от общества с ограниченной ответственностью «Велтон» –  
Филимонова О.О. (доверенность от 13.10.2014).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г., объяснения представителя истца, изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

закрытое акционерное общество «Велтон» (Санкт-Петербург; далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области к обществу с ограниченной ответственностью «ДИ энд ДИ» (Санкт-Петербург) о взыскании 4 826 846 руб. 28 коп. задолженности по договору аренды нежилого помещения от 01.08.2007 № 30/07 за период с 01.10.2011 по 24.11.2011 и с 19.06.2012 по 30.04.2013, а также 234 758 руб. 34 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено закрытое акционерное общество «Стар-Сервис» (Санкт-Петербург; г. Пушкин).

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.10.2013 (судья Балакир М.В.), оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2014 (судьи Полубехина Н.С., Горбик В.М., Старовойтова О.Р.) и постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.05.2014 (судьи Гафиатуллина Т.С., Кадулин А.В., Рудницкий Г.М.), в удовлетворении исковых требований отказано.

В заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора, поданном до образования Верховного Суда Российской Федерации в соответствии с Законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации «О Верховном Суде Российской Федерации и прокуратуре Российской Федерации», общество, ссылаясь на неправомерный отказ судов в удовлетворении исковых требований, нарушение прав и законных интересов общества в сфере предпринимательской и экономической деятельности, просит отменить судебные акты и принять по делу новое решение о взыскании уступленной ему суммы задолженности, задолженности по арендной плате и процентов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г. от 27.11.2014 кассационная жалоба общества с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель общества заявил ходатайство о процессуальном правопреемстве и просил в связи с реорганизацией путем преобразования заменить ЗАО «Велтон» на ООО «Велтон».

Доводы жалобы представитель Филимонова О.О. поддержала и пояснила, что договор аренды от 01.08.2007 № 30/07 является действующим. В настоящее время общество в судебном порядке оспаривает соглашение о расторжении договора от 01.10.2009, а также договоры аренды, датированные 2009 и 2012 годами.

Представители ООО «ДИ энд ДИ» и ЗАО «Стар-Сервис» своих представителей в судебное заседание не направили, в связи с чем дело рассмотрено без их участия.

Выслушав заявленное ходатайство и изучив представленные в его обоснование документы, судебная коллегия считает, что имеются основания для процессуальной замены истца на ООО «Велтон».

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе (заявлении), письменных объяснениях стороны, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалоба подлежит удовлетворению.

Как следует из материалов дела, требование общества о взыскании арендной платы за период с 01.10.2011 по 24.11.2011 основано на дополнительном соглашении от 13.07.2011 к договору купли-продажи здания ресторана общей площадью 1102,1 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московская ул., д. 20, лит. А, заключенному ЗАО «Стар-Сервис» (продавцом) и обществом (покупателем) 11.07.2011 № 01/11-02Н. По этому дополнительному соглашению к покупателю перешло право требования с ООО «ДИ энд ДИ» (арендатор) погашения задолженности в сумме 665 046 руб. 28 коп. по договору аренды от 01.08.2007 № 30/07 за период с 01.10.2011 по 24.11.2011 (до момента государственной регистрации перехода права на объект купли-продажи к покупателю).

Требования за период с 19.06.2012 по 30.04.2013 заявлены в связи с переходом права собственности на здание по указанному адресу от ЗАО «Стар-Сервис» к обществу и продолжающимся пользованием ООО «ДИ энд ДИ» нежилыми помещениями общей площадью 578,4 кв. м, расположенными в этом здании, на праве аренды по заключенному с прежним собственником договору от 01.08.2007 № 30/07.

Суды первой и апелляционной инстанций установили, что обязательства по договору аренды от 01.08.2007 № 30/07 прекращены на основании соглашения прежнего собственника и арендатора от 01.10.2009, в связи с чем право (требование), принадлежащее новому собственнику на основании названного договора аренды, также прекращено с 01.10.2009 и не могло быть передано по дополнительному соглашению от 13.07.2011.

Применительно к требованиям о взыскании платы за пользование нежилыми помещениями с 19.06.2012 по 30.04.2013 суды сослались на наличие новых договоров аренды нежилых помещений площадью соответственно 463,1 кв. м и 115,3 кв. м, расположенных в указанном здании, заключенных ЗАО «Стар-Сервис» и ООО «ДИ энд ДИ» 02.10.2009 № 30/09 и 31/09.

Руководствуясь статьями 382, 384, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и разъяснениями, содержащимися в пункте 23 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (далее – информационное письмо № 66), суды посчитали, что иск не подлежит удовлетворению исходя из его предмета и основания, изложенных обществом в исковом заявлении. Суды указали, что истец не лишен права обратиться в суд с иском о взыскании арендной платы по договорам аренды от 02.10.2009.

Между тем судебными инстанциями не учтено следующее.

Исходя из положений пункта 1 статьи 617 ГК РФ в результате перехода права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу прежний собственник утрачивает, а новый приобретает право на получение доходов от сдачи имущества в аренду. При этом не требуется изменения или расторжения договора аренды.

Как следует из материалов дела, общество стало собственником спорных помещений в результате заключения с ЗАО «Стар-Сервис» договора купли-продажи здания, а следовательно, оно заменило прежнего собственника в правоотношениях с арендатором.

Заявленный им иск вытекает из пользования ответчиком помещением без внесения платы по договору аренды от 01.08.2007.

При этом в силу положений статей 606, 617, 621, 622 ГК РФ, разъяснений, содержащихся в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора», в пункте 38 информационного письма № 66, при отсутствии иных договоров как в случае сохранения действия договора от 01.08.2007, так и в случае расторжения этого договора и несвоевременного возврата имущества собственник имеет право на получение арендной платы, а также иных платежей, предусмотренных этим договором. Положения главы 60 ГК РФ к таким требованиям применению не подлежат.

В удовлетворении заявленного иска судами могло быть отказано только при условии, что в спорный период арендатор не пользовался помещениями или уплатил причитающиеся собственнику платежи.

Указав на заключение договоров аренды от 02.10.2009, суд первой инстанции не проверил наличие в нем существенных условий, в том числе устанавливающих размер арендной платы. При рассмотрении другого дела (А56-73554/2013) по иску общества к арендатору об освобождении занимаемых им помещений отсутствие этого условия повлекло признание договоров аренды от 02.10.2009 № 30/09 и 31/09 незаключенными и исключило возможность предъявления обществом иска к арендатору по договорам от 02.10.2009. Вместе с тем отказ в удовлетворении иска по настоящему делу препятствует обществу повторно заявить иск из договора от 01.08.2007, а следовательно, лишает его права на судебную защиту.

При этом суд первой инстанции, несмотря на неявку представителя общества в судебное заседание, располагал доказательствами того, что ответчик продолжал пользоваться спорными помещениями после расторжения договора аренды от 01.08.2007 и перечислял прежнему собственнику платежи со ссылкой на названный договор в размере, установленном этим договором. В дополнительном соглашении от 13.07.2011 к договору купли-продажи здания ЗАО «Стар-Сервис», уступая право требования арендных платежей с ООО «ДИ энд ДИ», также сослалось на договор от 01.08.2007 как действующий.

Решение, принятое судом, не соответствует положениям статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации: имеющиеся в деле доказательства в их совокупности не оценены; обстоятельства, имеющие

значение для дела, не установлены; в связи с чем не определены положения Гражданского кодекса Российской Федерации, подлежащие применению по данному делу.

Судами апелляционной инстанции и округа допущенные судом первой инстанции нарушения не устранены.

В связи с этим решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.10.2013, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.05.2014 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 291.13 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а:

ходатайство общества с ограниченной ответственностью «Велтон» о процессуальном правопреемстве удовлетворить.

Заменить закрытое акционерное общество «Велтон» на общество с ограниченной ответственностью «Велтон».

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.10.2013, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.05.2014 по делу № А56-27966/2013 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения.

Председательствующий

И.В. Разумов

Судьи

Г.Г. Кирейкова

О.Ю. Шилохвост