

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-4004

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 августа 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 18.08.2015.
Полный текст определения изготовлен 21.08.2015.

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

председательствующего судьи Кирейковой Г.Г.,
судей Козловой О.А, Шилохвоста О.Ю.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу открытого акционерного общества «Банк ВТБ» на постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.08.2014 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22.01.2015 по делу № А08-7981/2013 Арбитражного суда Белгородской области

по иску открытого акционерного общества «Банк ВТБ» (далее – банк) к обществу с ограниченной ответственностью «Проектжилстрой» (далее – общество), конкурсному управляющему обществом с ограниченной ответственностью «Проектжилстрой» Алтухову Д.А. о расторжении договора аренды от 16.03.2005 № 6400/13-50 в редакции дополнительного соглашения

от 20.10.2005 № 1, дополнительного соглашения от 31.12.2005 № 2, дополнительного соглашения от 20.04.2006 № 3, дополнительного соглашения от 31.05.2006 № 4, дополнительного соглашения от 29.12.2006 № 5, дополнительного соглашения от 11.12.2007 № 6, дополнительного соглашения от 30.12.2008 № 7, дополнительного соглашения от 18.01.2010 № 8.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы открытого акционерного общества «Банк ВТБ».

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Банк ВТБ» (истца) Картамышев В.В. (доверенность от 19.05.2015), Поцхверия Б.М. (доверенность от 24.12.2014);

от общества с ограниченной ответственностью «Проектжилстрой» (ответчика) – Орлов П.В. (доверенность от 28.02.2015), Рябикина Н.Н. (доверенность от 28.02.2015).

В судебное заседание не явился конкурсный управляющий обществом с ограниченной ответственностью «Проектжилстрой» Алтухов Д.А., однако в соответствии с частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Козловой О.А., выслушав представителей банка, поддержавших доводы кассационной жалобы, а также представителей общества, просивших оставить обжалуемые судебные акты без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

решением Арбитражного суда Белгородской области от 30.05.2014 (судья Шульгина А.Н.) исковое требование удовлетворено. Суд исходил из того, что условиями договора стороны предусмотрели возможность расторжения договора по заявлению арендодателя и арендатора. Условие расторжения

договора с указанием на обязанность заблаговременного (за один год) уведомления другой стороны о намерении одностороннего отказа от исполнения договора в будущем банком исполнено.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.08.2014 (судьи Поротиков А.И., Сухова И.Б., Ушакова И.В.) решение от 30.05.2014 отменено, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 22.01.2015 (судьи Нарусов М.М., Гриднев А.Н., Леонова Л.В.) постановление суда апелляционной инстанции от 25.08.2014 оставлено без изменения.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из того, что пункт 10.5 договора не содержит конкретного перечня иных оснований, не указанных в пунктах 10.2, 10.3 договора, для расторжения договора, в связи с чем сторонами не согласована возможность безосновательного досрочного расторжения договора аренды, заключенного на определенный срок, по инициативе арендатора.

Банк подал в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации кассационную жалобу, в которой поставлен вопрос об отмене судебных актов апелляционной и кассационной инстанций и оставлении без изменения решения суда первой инстанции ввиду нарушения норм материального права.

Заявитель указывает на то, что, заключая договор, стороны согласовали содержание пункта 10.5 договора, исходя при этом из возможности арендодателя или арендатора инициировать расторжение договора по любому основанию, не предусмотренному в договоре аренды, с заблаговременным письменным предупреждением о предстоящем расторжении за один год до расторжения.

Во внесудебном порядке не достигнуты соглашения об изменении или прекращении арендных отношений, поэтому с 01.07.2013 банком помещения фактически освобождены.

По мнению банка, суды апелляционной и кассационной инстанций существенно нарушили положения статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс), чем фактически поставили реализацию принципа свободы договора (статья 421 Кодекса) в зависимость от конкретного судебного усмотрения без учета норм закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Козловой О.А. от 29.06.2015 кассационная жалоба банка передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, ссылаясь на то, что суды правильно применили статьи 421, 431, пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса с учетом условий заключенного между сторонами договора аренды.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, отзыве на нее и выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу не подлежащей удовлетворению.

Основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела следует, что 16.03.2005 между банком и обществом заключен договор аренды нежилого помещения № 6400/13-50 (далее – договор), по условиям которого арендодатель (общество)

предоставляет арендатору (банку) во временное владение и пользование (аренду) нежилые помещения, общей площадью 2 749,5 кв.м, расположенные на цокольном, первом, втором, третьем этажах здания по адресу: г. Белгород, проспект Славы, 35А, на срок аренды по 01.01.2021 (включительно).

В соответствии с разделом 10 договора стороны согласовали условия досрочного расторжения договора.

Пунктом 10.3 договора предусмотрены основания для досрочного расторжения договора по требованию арендатора в судебном порядке: непредставление арендодателем помещения в установленный срок и создание препятствий со стороны арендодателя в пользовании или ограниченном пользовании помещением, оборудованием.

Других оснований для досрочного расторжения договора по требованию арендатора в договоре не содержится.

В пункте 10.5 договора предусмотрено, что в случае досрочного расторжения договора по основаниям иным, чем указано в пунктах 10.2 – 10.3, стороны обязаны письменно предупредить о предстоящем расторжении заблаговременно за один год до расторжения.

Банк уведомил общество за один год о расторжении договора в связи с реформой своей филиальной сети, в результате которой филиал банка в г. Белгороде был преобразован в операционный офис и сокращена штатная численность филиала и, как следствие, существенно уменьшена потребность в занимаемых помещениях.

Согласно абзацу второму подпункта 4 статьи 620 Гражданского кодекса договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса предусмотрено, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда либо при существенном нарушении договора другой стороной,

либо в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Из приведенных норм следует, что для досрочного расторжения арендатором договора аренды по основаниям, не предусмотренным статьей 620 Гражданского кодекса, такие основания должны быть указаны в договоре.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, истолковав пункт 10.5 договора с соблюдением положений статьи 431 Кодекса, пришли к правильному выводу о том, что названный пункт договора не содержит самостоятельных оснований расторжения договора, а устанавливает лишь условия реализации иных оснований для расторжения договора.

Поскольку утрата арендатором интереса в использовании помещения не предусмотрена в качестве основания для расторжения договора, суды обоснованно отказали в иске, исходя из права сторон по собственному усмотрению определять условия договора (статья 421 Кодекса).

Арендодатель и арендатор не достигли соглашения о расторжении договора по иным основаниям, чем это предусмотрено в пунктах 10.2 – 10.3 договора, поэтому подпункт 2 пункта 2 статьи 450 Кодекса не подлежит применению.

Иной подход в данном случае противоречил бы сущности срочного обязательства, возникшего между сторонами при осуществлении предпринимательской деятельности.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций не допущены нарушения норм материального права, в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.08.2014 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22.01.2015 по делу № А08-7981/2013 Арбитражного суда Белгородской области оставить без изменения, а кассационную жалобу открытого акционерного общества «Банк ВТБ» – без удовлетворения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г.Г. Кирейкова

Судья

О.А. Козлова

Судья

О.Ю. Шилохвост