

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС16-3858

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 01 сентября 2016 года

г. Москва

Дело № А55-28556/2014

Резолютивная часть определения объявлена 30.08.2016.

Определение в полном объеме изготовлено 01.09.2016.

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

председательствующего судьи Киселевой О.В.,

судей Грачевой И.Л. и Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «МД-Тольятти» на решение Арбитражного суда Самарской области от 23.06.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда

от 01.10.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.01.2016 по делу № А55-28556/2014.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «МД-Тольятти» – Форос Э.В. (по доверенности от 16.08.2016);

общества с ограниченной ответственностью «БоскоВолга» - Радаев А.Г. (по доверенности от 25.08.2016), Чернобель Я.А. (по доверенности от 05.08.2016), Елейник Э.Г. (по доверенности от 05.08.2016).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселевой О.В. и объяснения лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

общество с ограниченной ответственностью «МД-Тольятти» (далее – ООО «МД-Тольятти», истец) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «БоскоВолга» (далее – ООО «БоскоВолга», ответчик) о взыскании 7 686,72 евро и 9 472, 31 рублей, в том числе, 5 214,18 евро и 9 472,31 рублей – задолженность по арендной плате, 2 472,54 евро – пени за просрочку внесения арендной платы.

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: общество с ограниченной ответственностью частное охранное предприятие «Аллигатор-Лада», общество с ограниченной ответственностью «Зеркало», общество с ограниченной ответственностью охранный предприятие «Межрегиональный

оператор безопасности», общество с ограниченной ответственностью охранный предприятие «Аллигатор-Жигули».

Решением Арбитражного суда Самарской области от 23.06.2015 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 27.01.2016 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

Не согласившись с указанными судебными актами, ООО «МД-Тольятти» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит состоявшиеся судебные акты отменить и принять по делу новый судебный акт.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселевой О.В. от 02.08.2016 кассационная жалоба вместе с делом переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, будучи извещенными о времени и месте судебного заседания, представителей в судебное заседание не направили, в связи с чем жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Представитель истца в судебном заседании поддержал доводы кассационной жалобы.

Ответчик в отзыве на кассационную жалобу и его представители в судебном заседании возражали против доводов кассационной жалобы, просили оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

От истца поступили возражения к отзыву на кассационную жалобу.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее и возражениях на отзыв, заслушав объяснения

явившихся в судебное заседание представителей истца и ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, ООО «МД-Тольятти» (арендодатель) и ООО «БоскоВолга» (арендатор) был заключен договор аренды от 27.09.2010 № А-04-132, согласно которому истец предоставил ответчику в аренду часть нежилого помещения № 75 площадью 68 кв. м, расположенного в торгово-развлекательном комплексе по адресу: Самарская область, город Тольятти, Центральный район, Автозаводское шоссе, д. 6.

Помещение, в соответствии с условиями договора, 17.12.2010 было передано истцом ответчику по передаточному акту.

Договор аренды был заключен на 5 лет с момента его государственной регистрации, которая была произведена 21.03.2011 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Истец и ответчик 20.12.2012, 01.10.2013 заключили дополнительные соглашения № 1 и № 2 к договору аренды, которыми уточнили предмет аренды (площадь помещения) и размер арендной платы с учетом ее ежегодной индексации, порядок и сроки ее внесения, а также ответственность арендатора за просрочку оплаты.

До истечения предусмотренного договором срока аренды ответчик (арендатор) 09.01.2014 направил истцу (арендодателю) письмо о прекращении деятельности с просьбой расторгнуть договор аренды с 01.04.2015; 10.04.2014 уведомил истца письмом о зачете части гарантийного взноса в счет последнего месяца аренды (апрель 2014 года); 18.04.2014 направил истцу подписанное со своей стороны соглашение о расторжении договора аренды с 30.04.2014.

Истец указанные обращения ответчика оставил без ответа, соглашение о расторжении договора аренды с 30.04.2014 не подписал и не возвратил ответчику.

Ответчик 28.04.2014 письмом сообщил истцу о возврате помещения 30.04.2014 с просьбой направить своего представителя для приемки.

В связи с неявкой представителя истца 30.04.2014 ответчиком был составлен односторонний акт об освобождении помещения, заполнен обходной лист, ключи от помещения сданы охране торгово-развлекательного комплекса; 28.05.2014 направлен истцу подписанный со своей стороны передаточный акт, датированный 30.04.2014.

Истец 11.06.2014 направил ответчику претензию в связи с просрочкой внесения арендной платы за апрель и июнь 2014 года с требованием погасить задолженность и уплатить пени за просрочку исполнения денежного обязательства.

Руководствуясь пунктами 12.2, 12.2.1, 12.3 договора аренды, истец 16.06.2014 отправил ответчику уведомление о досрочном расторжении договора аренды с 01.07.2014 по причине нарушения арендатором своих обязанностей по договору с требованием погасить задолженность по арендной плате и уплатить пени за просрочку ее внесения.

Истец 30.06.2014 принял помещение, о чем в передаточном акте им была сделана соответствующая отметка; истец 28.07.2014 направил ответчику очередную претензию с требованием погасить задолженность по арендной плате и уплатить пени за просрочку ее внесения.

Поскольку ответчик задолженность не погасил, ООО «МД-Тольятти» обратилось в суд с настоящим иском. Отказывая в удовлетворении иска ООО «МД-Тольятти» к ООО «БоскоВолга», суды посчитали, что арендатор (ответчик), действуя разумно и добросовестно, уведомил арендодателя (истца) о прекращении арендных отношений и готовности возвратить нежилое помещение 30.04.2014. Арендодатель мер

по принятию помещения от арендатора не предпринял, в связи с чем дальнейшее образование задолженности (за май-июнь 2014 года) зависело уже исключительно от действий арендодателя.

Суды отклонили ссылки истца на то, что право ответчика на односторонний отказ от исполнения договора условиями договора аренды не предусмотрено и что прекращение пользования арендованным помещением по инициативе ответчика при отсутствии каких-либо препятствий со стороны истца не освобождает от обязанности внести арендную плату за весь период пользования помещением и до возврата его истцу.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Законом предусмотрены основания досрочного расторжения договора аренды судом по требованию арендодателя (статья 619 ГК РФ) и арендатора (статья 620 ГК РФ).

В пункте 2 статьи 610 ГК РФ в отношении договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, предусмотрено право каждой из сторон в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца, если иной срок не определен законом или договором.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора, причем как в судебном порядке (пункт 2 статьи 450 ГК РФ), так и в порядке одностороннего отказа от договора (статья 450.1 ГК РФ, пункт 3 статьи 450 ГК РФ в редакции, действовавшей до 01.06.2015, пункты 25-27 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, утвержденного информационным письмом

Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 (далее – Обзор)).

Договор аренды от 27.09.2010 № А-04-132 истцом и ответчиком был заключен на определенный срок, в связи с чем для признания права ответчика на односторонний отказ от договора (исполнения договора) по основанию, которое не предусмотрено нормами законодательства Российской Федерации, судам надлежало установить наличие в заключенном договоре аренды соответствующего условия.

Вопреки этому, в решении суда первой инстанции, постановлениях судов апелляционной инстанции и округа не содержится вывода о наличии в договоре аренды от 27.09.2010 № А-04-132 условия о праве арендатора (ответчика) на односторонний отказ от договора по причине прекращения деятельности организации. Довод истца об отсутствии этого права у ответчика, который был заявлен при рассмотрении дела в судах трех инстанций, судами надлежащим образом не проверен. Факт расторжения договора аренды с 30.04.2014 судами также не выявлен.

Следовательно, выводы судов о правомерности одностороннего отказа ответчика от договора аренды и досрочном прекращении аренды 30.04.2014 не подтверждаются установленными судами обстоятельствами дела и не основаны на нормах закона.

По этой причине несостоятельны последующие выводы судов о том, что ответчик, действуя разумно и добросовестно, осуществил возврат помещения 30.04.2014 и что истец уклонялся от приемки помещения, в связи с чем арендная плата с 01.05.2014 по 30.06.2014 не подлежит взысканию.

При прекращении арендных отношений закон предусматривает обязанность арендатора возвратить имущество арендодателю (статья 622 ГК РФ), а в отношении недвижимого имущества – с составлением передаточного акта (статья 655 ГК РФ). Исходя из приведенных положений закона, неоснователен вывод судов о том, что

применительно к обстоятельствам рассматриваемого дела односторонний акт арендатора об освобождении помещения с передачей ключей от помещения третьему лицу (охране торгово-развлекательного комплекса) представляет собой надлежащий возврат помещения, подтверждающий надлежащее прекращение арендных отношений.

Досрочное освобождение арендуемого помещения не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы (статьи 614, 622 ГК РФ, пункт 13 Обзора). Арендодатель лишается права требовать с арендатора арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора только в случае, если арендодатель сам уклонялся от приемки арендованного имущества при наличии основания для прекращения договора аренды (пункт 37 Обзора).

Таким образом, применительно к обстоятельствам рассматриваемого дела арендатором допущено существенное нарушение договора аренды в виде невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа (абзац четвертый статьи 619 ГК РФ).

В связи с этим судам необходимо оценить довод истца (арендодателя) об отсутствии предусмотренного договором права ответчика (арендатора) отказаться от его исполнения, а также установить, обладал ли, в свою очередь, истец (арендодатель) при указанном выше существенном нарушении ответчиком (арендатором) обязательства правом на односторонний отказ от его исполнения или расторжение договора по такому основанию было возможно только в судебном порядке в соответствии со статьей 619 ГК РФ.

На основании вышеизложенного, по причине существенного нарушения норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ООО «МД-Тольятти», на основании части 1

статьи 291.11 АПК РФ, решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене.

Ввиду того что для принятия решения по существу требования о взыскании задолженности по арендной плате и пени за просрочку ее внесения необходимы оценка доказательств и установление фактических обстоятельств, судебные акты отменяются с направлением дела на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

Руководствуясь статьями 291.11–291.14 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда Самарской области от 23.06.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 27.01.2016 по делу № А55-28556/2014 отменить.

Направить дело № А55-28556/2014 на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

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

О.В. Киселева

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Г.Г. Попова