ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В09-133

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 26 января 2010 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Кнышева В.П.

судей - Харланова А.В. и Горшкова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску ЗАО «Социум» к Панову Л[redacted] И[redacted], ЗАО «СМУ №5 дочернее общество государственного ОАО «Мосметрострой», ООО «Комопром», ЗАО «Ант Инк», ООО «Кремлевский деловой центр», третьи лица Департамент имущества г. Москвы, ООО «Гаэта», ООО «Нотр Карго» о признании ничтожными договоров аренды, субаренды, передаче прав и обязанностей, признании права аренды и обязании заключить договор аренды, обязании освободить помещения по надзорной жалобе генерального директора ЗАО «Ант Инк» Лушакова М.С. на решение Пресненского районного суда г. Москвы от 21 декабря 2006 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 29 мая 2007 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения представителя ЗАО «Ант Инк» Аленина И.Г., поддержавшего доводы надзорной жалобы, представителей Департамента имущества г. Москвы Петровой Г.В., Жданович Л.А., не возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ЗАО «Социум» обратилось в суд с иском к Панову Л.И., ЗАО «СМУ №5 дочернее общество государственного ОАО «Мосметрострой», ООО «Комопром», ЗАО «Ант Инк», ООО «Кремлевский деловой центр», третьи лица Департамент имущества г. Москвы, ООО «Гаэта», ООО «Нотр Карго» о признании ничтожными договоров аренды, субаренды, передаче прав и обязанностей, признании права аренды и обязании заключить договор аренды,

обязании освободить помещения, указывая, что 4 апреля 1994 г. между ЗАО «Социум» и городом Москва в лице Москомимущества были заключены договоры аренды недвижимого имущества по адресу: г. Москва, пер. Староваганьковский, д. 19, стр. 1,2,3,7, сроком действия с 9 февраля 1994 г. до реконструкции передаваемых в аренду помещений. Реконструкция указанных помещений произведена так и не была, в связи с чем, по мнению истца, срок действия договоров аренды не истек и они расторгнуты не были. Несмотря на это, в 1999 г. ЗАО «СМУ № 5 Метростроя», ставшее собственником указанного недвижимого имущества, на основании договоров аренды нежилых помещений от 5 марта 1999г., передало его в аренду ООО «Комопром». На основании договора субаренды нежилых помещений от 22 сентября 1999 г. ООО «Комопром» передало часть нежилых помещений в субаренду Панову Л.И. В соответствии с договором от 30 июля 2003 г. ООО «Комопром» переуступило свои права и обязанности по договору аренды ЗАО «Ант Инк». На основании вышеизложенного истец считал, что его права арендатора по заключенным с Москомимуществом договорам аренды на вышеназванные нежилые помещения подлежат восстановлению, а права владения и пользования арендованным имуществом (строениями 2, 3, частью строения 7 в доме 19 по Староваганьковскому пер. в г.Москве) - защите путем обязания освободить помещения.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 21 декабря 2006 года иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 29 мая 2007 года решение суда оставлено без изменения.

Определением Пресненского районного суда г. Москвы от 16 февраля 2009г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 апреля 2009г., ЗАО «Ант Инк» восстановлен срок для подачи надзорной жалобы на состоявшиеся по делу судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 20 июля 2009г. отказано в передаче надзорной жалобы генерального директора ЗАО «Ант Инк» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной надзорной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений.

23 сентября 2009 г. заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаевым В.И. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 22 декабря 2009 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 июля 2009г. отменено и дело с надзорной жалобой передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Как следует из материалов дела, распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы Правительства Москвы №185-р от 9 февраля 1994 года «Об использовании строений в домовладении №19 по улице Маркса-Энгельса» АОЗТ «Социум» были переданы в аренду строения №№1-9, 2, 3 и часть строения №7 , всего общей площадью 1760 кв.м. до начала реконструкции (т. 1 л.д.9).

Во исполнение вышеуказанного распоряжения 4 апреля 1994 года между Комитетом по управлению имуществом г. Москвы и ЗАО «Социум» были заключены соответствующие договоры (т. 2 л.д. 34-71).

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 октября 1994 года №968 «О возвращении исторических наименований, присвоении новых наименований и переименованиях московских улиц» ул. Маркса-Энгельса (от Знаменки до Воздвиженки) было присвоено современное - возвращенное историческое наименование «Староваганьковский переулок» (том 1 л.д.90-93).

Признавая недействительными договоры аренды нежилых помещений, заключенные 5 марта 1999 года между ЗАО «СМУ №5 дочерним обществом государственного ОАО «Мосметрострой» и ЗАО «Комопром» (т.1 л.д.94-121), субаренды от 22 сентября 1999г. между ООО «Комопром» и Пановым Л.И. (т. 1 л.д.226), о передаче прав и обязанностей от 30 июля 2003года между ООО «Комопром» и ЗАО «Ант Инк» (т.1 л.д. 139-142), суд сослался на положения пунктов 1, 2 ст. 450 ГК РФ, согласно которым изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

При этом суд исходил из того, что, несмотря на то, что, реконструкция указанных зданий ЗАО «Социум» так и не была произведена (том 1 л.д.36, л.д.254), каких-либо доказательств, свидетельствующих о расторжении указанных договоров аренды, заключенных с ЗАО «Социум» по соглашению сторон либо вступившим в законную силу судебным постановлением, суду представлено не было. Кроме того, суд исходил из того, что надлежащих доказательств получения истцом претензий и предложений о досрочном расторжении договоров, ответчиками также не представлено.

Как указал суд в решении, исковые требования ЗАО «Социум» подлежат удовлетворению с учетом того, что договора аренды, заключенные между ЗАО «Социум» и Москомимуществом, не были расторгнуты (прекращены) и,

соответственно, обязательства по ним (арендные правоотношения) также не прекращены и являются действующими, а вышеназванные договоры с ЗАО «Комопром», Пановым Л.И. и ЗАО «Ант Инк» были заключены позднее договоров аренды от 4 апреля 1994 года между истцом и Москомимуществом.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Между тем с указанными выводами суда согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном толковании и применении норм материального права, а также судом допущено существенное нарушение норм процессуального права.

Так, согласно п.3 ст.450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Пунктом 3.1 договоров аренды от 4 апреля 1994г., заключенных между Москомимуществом и ЗАО «Социум», предусмотрено ежеквартальное внесение ЗАО «Социум» на специальный счет Москомимущества арендных платежей, а также ежемесячная оплата эксплуатационных расходов и коммунальных услуг (п.3.2 договора).

В соответствии с п.6.2 договоров задержка поступлений по арендной плате и коммунальным услугам в полном объеме на срок более трех месяцев является основанием для расторжения Москомимуществом договора аренды в одностороннем порядке (т.1 л.д.11-33).

Как полагает заявитель, ЗАО «Социум» существенно нарушило условия договоров, не оплачивая арендные платежи с октября 1994 г. (т.2 л.д.74-81, л.д.96-105), что является основанием для их расторжения в одностороннем порядке в соответствии с условиями договоров аренды и п. 3 ст. 450 ГК РФ.

Как видно из материалов дела и указывает заявитель в надзорной жалобе, ЗАО «Социум» добровольно освободило вышеназванные нежилые помещения, в связи с чем в марте 1999 г. они в освобожденном виде собственником данного имущества (ЗАО «СМУ № 5 Метростроя») были переданы в аренду другому юридическому лицу (ЗАО «Комопром»), которое, в свою очередь, заключило договоры субаренды и передачи прав и обязанностей на спорное имущество с другими лицами, которые в течение 6 лет занимали указанные нежилые помещения и каких-либо претензий со стороны ЗАО «Социум» к ним предъявлено не было.

Данные обстоятельства, а именно, передача спорных помещений иному юридическому лицу, свидетельствуют, как указывает заявитель в надзорной жалобе, о фактическом расторжении договоров аренды нежилых помещений, заключенных с ЗАО «Социум», что не было учтено судом.

Кроме того, согласно ст.608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В соответствии с п.3.2.1 договоров аренды недвижимого имущества (строений 2 и 3 по Староваганьковскому пер. в г. Москве) от 5 марта 1999г., заключенных между ЗАО «СМУ-5 Мосметростроя» и ЗАО «Комопром»

последнее по договору от 30 июля 2003 г. переуступило свои права и обязанности по договору аренды ЗАО «Ант Инк».

Пунктами 5.1.-5.4 договоров аренды была предусмотрена возможность выкупа арендатором арендованного имущества.

Решениями Арбитражного суда г.Москвы от 27 мая 2004 г. и от 23 мая 2005г. за ЗАО «Ант Инк», в связи с выплатой им выкупной стоимости зданий, расположенных по адресу: г.Москва, Староваганьковский пер., д. 19, стр.3, 2, на указанное недвижимое имущество признано право собственности. Данные решения вступили в законную силу и не отменены.

В нарушение ст.67 ГПК Российской Федерации, как указывает заявитель, суд не дал оценки доказательствам, свидетельствующих об этих обстоятельствах, что является существенным нарушением норм процессуального права.

Кроме того, как указывает в надзорной жалобе заявитель, из содержания решения суда следует, что последний незаконно обязал ЗАО «СМУ №5 Мосметростроя», которое на момент вынесения решения не являлось собственником либо лицом уполномоченным собственником на заключение договора аренды, заключить с истцом договоры аренды на помещения, расположенные в стр.2,3 по Староваганьковскому пер.г.Москвы.

Допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и в зависимости от установленных обстоятельств разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Пресненского районного суда г. Москвы от 21 декабря 2006 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 29 мая 2007 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи