



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16092/10

Москва

31 мая 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Нешатаевой Т.Н., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Комитета по управлению имуществом города Саратова о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Саратовской области от 11.02.2010 по делу № А57-23137/08-220, постановления Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 11.08.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – Комитета по управлению имуществом города Саратова (истца) – Алакин С.О.

Заслушав и обсудив доклад судьи Куликовой В.Б. и объяснение представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Комитет по управлению имуществом города Саратова (далее – комитет) обратился в Арбитражный суд Саратовской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Россия» (далее – общество) (правопредшественник общества – коммерческая торгово-производственная фирма «Россия»; далее – фирма) о выселении из нежилых помещений общей площадью 972, 66 кв. метра, расположенных в здании, находящемся по адресу: г. Саратов, просп. Кирова, д. 18, в связи с отказом комитета от договора аренды от 11.04.1997 № 374 и его прекращением в одностороннем порядке и обязанности общества вернуть комитету эти помещения.

Заявленные требования мотивированы тем, что упомянутый договор аренды заключался между сторонами на срок с 01.01.1997 по 31.12.1997 и по истечении указанного срока договор считался продлённым на неопределённый срок. Комитет 04.08.2008 уведомил общество об аварийности здания, в котором находятся арендуемые нежилые помещения, о расторжении договора аренды и о необходимости освобождения названных помещений в течение одного месяца с момента получения уведомления, которое было получено обществом 13.08.2008. На основании пункта 2 статьи 610 и пункта 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды считается расторгнутым в одностороннем порядке и арендованное имущество подлежит возврату, однако оно арендатором не было возвращено.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 11.02.2010 в иске отказано в связи с тем, что не доказано аварийное состояние арендуемых обществом нежилых помещений.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 11.08.2010 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций комитет просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении его требований.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя лица, участвующего в деле, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, между комитетом (арендодателем) и фирмой (арендатором) был заключён договор от 11.04.1997 № 374 аренды нежилых помещений общей площадью 972,66 кв. метра, расположенных по адресу: г. Саратов, просп. Кирова, д. 18, на срок с 01.01.1997 по 31.12.1997. По истечении этого срока при отсутствии возражения арендодателя договор аренды считался продлённым на неопределённый срок. Подпунктом 4.3.10, пунктом 7.3 договора предусматривалось освобождение помещений в связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), а также прекращение договора аренды в случае износа здания.

Распоряжением администрации Фрунзенского района города Саратова (далее – администрация района) от 30.01.2004 № 63-р был утверждён акт от 28.01.2004 межведомственной комиссии по обследованию зданий и сооружений, находящихся в аварийном и предаварийном состоянии, из которого следует, что здание, расположенное по названному адресу, является аварийным.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды исходили из того, что та часть здания, в которой расположены арендуемые помещения,

в установленном порядке не признана аварийной, и указали на то, что в распоряжении администрации района от 30.01.2004 № 63-р имеется ссылка на постановление мэра города Саратова от 17.06.2003 № 501 «О здании по ул. им. Горького, 32/пр. им. Кирова, 18» (о запрещении эксплуатации этого здания, принятии мер к его освобождению, сносу и исключению из реестра объектов муниципальной собственности), которое вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Саратовской области от 22.12.2003 по делу № А57-8236/03-5 признано недействительным в части пунктов, направленных на снос данного здания, являющегося памятником истории и культуры.

Об аварийности упомянутого здания заместителем прокурора Саратовской области было вынесено представление от 12.05.2008 № 07-02-08/11, основанное на заключении технической экспертизы, в котором администрации города Саратова указывалось на необходимость выселения из аварийного здания физических и юридических лиц.

Выводы судов об отсутствии оснований для удовлетворения иска комитета не могут быть признаны обоснованными и соответствующими законодательству.

Согласно пункту 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, если срок аренды в договоре не определён, договор аренды считается заключённым на неопределённый срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону при аренде недвижимого имущества за три месяца.

В соответствии с пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым.

Статьёй 622 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество.

В связи с прекращением договора аренды от 11.04.1997 № 374 в порядке, установленном названными законодательными нормами, у судов не имелось правовых оснований для отказа в удовлетворении иска о выселении общества из арендованных нежилых помещений.

При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении норм материального права и подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Иск комитета подлежит удовлетворению, так как он основан на материалах дела и нормах законодательства.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьёй 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьёй 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Саратовской области от 11.02.2010 по делу № А57-23137/08-220, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 11.08.2010 по тому же делу отменить.

Иск Комитета по управлению имуществом города Саратова удовлетворить.

Выселить общество с ограниченной ответственностью «Россия» из нежилых помещений общей площадью 972, 66 кв. метра, расположенных по адресу: г. Саратов, просп. Кирова, д. 18.

Поручить Арбитражному суду Саратовской области выдать соответствующий исполнительный лист.

Председательствующий

А.А. Иванов