



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9600/10

Москва

30 ноября 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Амосова С.М., Бабкина А.И., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Подъячева И.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление автономной некоммерческой организации «Спортландия» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ивановской области от 11.09.2009 по делу № А17-1960/2009, постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 15.12.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.03.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – автономной некоммерческой организации «Спортландия» (ответчика) – Данилов С.Г.;

от открытого акционерного общества «Ивхимпром» (истца) – Левандовский Д.П.

Заслушав и обсудив доклад судьи Подъячева И.А. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Ивхимпром» (далее – общество «Ивхимпром», общество) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с иском к автономной некоммерческой организации «Спортландия» (далее – организация «Спортландия», некоммерческая организация) о досрочном расторжении договора аренды комплекса зданий (оздоровительного детского лагеря «Химик») от 30.03.2005 № 8а (далее – договор аренды).

Исковое требование основано на положениях статей 451 – 453 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивировано существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Ивановской области.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 11.09.2009 исковое требование удовлетворено.

При этом суд исходил из того, что указанное обществом «Ивхимпром» существенное изменение обстоятельств вызвано причинами, которые оно как заинтересованная сторона не могло предвидеть и преодолеть после их возникновения.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 15.12.2009 решение арбитражного суда первой инстанции оставлено без изменения.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, отметив, что в момент подписания договора общество «Ивхимпром» не могло предвидеть существенного ухудшения своего финансового состояния, а исполнение договора на прежних условиях влечет для него имущественный ущерб в связи с необходимостью содержать имущество, используемое некоммерческой организацией, и уплатой налогов.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 26.03.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора организация «Спортландия» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, и отказать в удовлетворении иска.

В отзыве на заявление общество «Ивхимпром» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между обществом «Ивхимпром» (арендодателем) и организацией «Спортландия» (арендатором) подписан договор аренды комплекса зданий, расположенных по адресу: Ивановская обл., Лежневский р-н, пос. Чернцы, «для решения хозяйственных задач арендатора с обязательным

сохранением эксплуатационного назначения комплекса – оздоровительный детский лагерь». Срок действия договора – с 01.04.2005 по 31.03.2015.

Имущество передано арендатору по передаточному акту от 30.03.2005.

В соответствии с разделом 3 договора арендатор оплачивает арендную плату в размере 40 процентов стоимости востребованных путевок, но не менее 160 путевок для отдыха детей работников предприятия-арендодателя.

Письмом от 23.03.2009 № 1-Д/9-140 арендодатель предложил арендатору расторгнуть договор аренды в связи с существенным изменением обстоятельств.

В качестве существенно изменившихся обстоятельств общество «Ивхимпром» указало на резкое ухудшение своего финансового состояния, сокращение штатной численности работников, вследствие чего сократилось количество детей, нуждающихся в оздоровительном летнем отдыхе, и отпала необходимость в приобретении 160 путевок.

По мнению общества, оно не могло предвидеть названные обстоятельства при заключении договора аренды.

Организация «Спортландия» письмом от 06.04.2009 отказалась от расторжения договора, и общество «Ивхимпром» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Порядок изменения и расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств определен статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Нормами данной статьи установлено следующее. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы стороны могли это

разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была бы вправе рассчитывать при заключении договора;

из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При наличии существенно изменившихся обстоятельств расторжение договора судебным решением по правилам статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только в исключительных случаях.

Ни одно из приведенных обществом «Ивхимпром» обстоятельств не предусмотрено названной статьей, поэтому они не относятся к числу тех, возникновение которых нельзя было предвидеть. Вступая в договорные отношения, стороны могли и должны были учесть экономическую ситуацию, спрогнозировать ухудшение своего финансового положения и уменьшение численности работников.

Вместе с тем, как следует из объяснений сторон и представленных отзывов, в нарушение требований статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации организация «Спортландия», фактически пользуясь арендованным имуществом на протяжении ряда лет, арендную плату не вносила, от изменения условий договора уклонялась, в то время как общество «Ивхимпром», не получая никаких доходов от сданного в аренду оздоровительного детского лагеря «Химик», имело убытки в связи с необходимостью уплачивать земельный налог и налог на имущество, а также нести расходы по содержанию имущества, используемого арендатором.

Таким образом, арендатором в процессе исполнения спорного договора созданы условия явной несоразмерности имущественного положения сторон, что нарушает принцип соблюдения баланса законных интересов участников данных правоотношений.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

В случае несоблюдения указанных требований арбитражный суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

При таких обстоятельствах Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации пришел к выводу о том, что со стороны арендатора имело место злоупотребление правом, поэтому расторжение договора аренды по решению суда следует признать правомерным.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ивановской области от 11.09.2009 по делу № А17-1960/2009, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 15.12.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.03.2010 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление автономной некоммерческой организации «Спортландия» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

В.Н. Исайчев