



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1064/09

Москва

16 июня 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю.,
Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Киреева Ю.А.,
Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления имущественных отношений
администрации города Соликамска Пермского края о пересмотре в
порядке надзора решения Арбитражного суда Пермского края
от 04.07.2008 по делу № А50-3699/2008-Г-12, постановления Семнадцатого
арбитражного апелляционного суда от 26.08.2008 и постановления
Федерального арбитражного суда Уральского округа от 17.11.2008 по тому
же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Киреева Ю.А., Президиум
установил следующее.

Управление имущественных отношений администрации города Соликамска Пермского края (далее – управление) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к Пермскому краевому государственному унитарному предприятию «Автовокзал» (далее – предприятие) об обязанности его освободить и возвратить управлению нежилые помещения общей площадью 207,2 кв. метра, находящиеся на первом этаже здания, расположенного по адресу: г. Соликамск, ул. Набережная, д. 96.

Исковое требование предъявлено со ссылкой на статьи 610, 621, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и мотивировано истечением срока заключенного сторонами договора аренды недвижимого имущества и необоснованным отказом ответчика (арендатора) возвратить арендованное имущество истцу (арендодателю).

Решением Арбитражного суда Пермского края от 04.07.2008 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 17.11.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора управление просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об удовлетворении его требований.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене,

дело – передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Между Управлением недвижимости администрации города Соликамска (правопредшественником управления) (арендодателем) и Пермским областным государственным унитарным предприятием «Автовокзал» (правопредшественником предприятия) (арендатором) заключен договор от 28.01.2005 № 1622 аренды нежилых помещений общей площадью 207,2 кв. метра, находящихся на первом этаже здания, расположенного по адресу: г. Соликамск, ул. Набережная, д. 96. Срок аренды – с 15.02.2005 по 15.01.2006. Акт сдачи-приемки помещений подписан сторонами 15.02.2005.

По истечении срока действия указанного договора аренды он был возобновлен на неопределенный срок на тех же условиях на основании пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса.

Управление направило в адрес предприятия уведомление об отказе от договора аренды от 16.11.2007 № 4687, полученное ответчиком 23.11.2007.

Письмом управления от 05.02.2008 № 424 предприятие было извещено о том, что договор аренды прекращает свое действие 23.02.2008, в связи с чем арендатор в силу статьи 622 Гражданского кодекса обязан возвратить арендованное имущество в срок до 01.03.2008. Факт получения предприятием данного письма 14.02.2008 подтверждается имеющимся в материалах дела уведомлением о вручении почтового отправления.

Поскольку предприятие не освободило спорное недвижимое имущество и не возвратило его арендодателю в установленном порядке, управление обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из следующего.

Предприятие в письме от 21.09.2007 № 10-959, направленном главе города Соликамска, просило рассмотреть вопрос о финансировании

в 2008 году строительства автостанции на 75 пассажиров в городе Соликамске либо разрешить вопрос о пролонгации упомянутого договора аренды.

Из письма администрации города Соликамска (далее – администрация) от 02.11.2007 № 026-13а-3481 «О размещении автовокзала» следует, что ею проведена работа по выбору и формированию земельного участка по улице Всеобуча для строительства комплекса зданий, в состав которых будет входить и автостанция.

Между тем в материалах дела отсутствуют доказательства предоставления предприятию другого помещения для размещения автостанции либо того, что вопрос организации перевозок решен администрацией иным способом с привлечением других предприятий.

Учитывая социальную значимость спорных взаимоотношений, затрагивающих интересы перевозчиков и пассажиров, отсутствие доказательств предоставления предприятию конкретного помещения под здание автовокзала, то, что возвращение арендованного имущества, используемого для организации пассажирских перевозок в пределах Пермского края, может повлечь ущемление интересов жителей субъекта Российской Федерации, а также наличие действующего на дату рассмотрения спора постановления главы города Соликамска от 12.07.2007 № 1102, которым по результатам рассмотрения заявления предприятия фактически определен срок пользования спорными помещениями до 01.04.2008, суды сочли исковое требование не подлежащим удовлетворению.

Между тем судами не учтено следующее.

Поскольку договор аренды от 28.01.2005 № 1622 был продлен на неопределенный срок, управление как арендодатель на основании пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса могло в любое время отказаться от него, предупредив предприятие (арендатора) за три месяца.

Так как управление направляло предприятию предупреждение о прекращении договора аренды, требования абзаца второго пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса могут считаться соблюденными. При этом в настоящем случае не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение управления отказаться от договора.

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Данная обязанность ответчиком не исполнена.

Так как на момент предъявления иска сданное в аренду недвижимое имущество управлению не возвращено, а также не представлено доказательств законного использования предприятием спорных нежилых помещений, у судов не имелось оснований для отказа в удовлетворении иска по мотивам, не основанным на соответствующей норме действующего законодательства.

Кроме того, суды не учли, что истцом предприняты действия по урегулированию отношений с ответчиком, касающихся аренды спорных помещений, которые обеспечивали надлежащие условия для осуществления последним своей хозяйственной деятельности. Действия же ответчика, напротив, свидетельствуют о его недобросовестном поведении, которое могло повлечь за собой неблагоприятные последствия для третьих лиц (перевозчиков и пассажиров), что не отвечает принципу разумности действий участников гражданских правоотношений. В частности, на основании постановления главы города Соликамска от 12.07.2007 № 1102 управлением был подготовлен и направлен для подписания в адрес предприятия новый договор аренды недвижимого имущества сроком до 01.04.2008, на который последовал отказ ответчика, мотивированный тем, что прежний договор аренды содержит все необходимые условия и управлению необходимо лишь согласиться с его

пролонгацией без составления дополнительных документов (письмо от 19.10.2007 № 10-1а4а).

При указанных обстоятельствах обжалуемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции для выяснения вопроса, пользуется ли ответчик спорным имуществом в настоящее время.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Пермского края от 04.07.2008 по делу № А50-3699/2008-Г-12, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.08.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 17.11.2008 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

А.А. Иванов