



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2015/10

Москва

11 мая 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Дедова Д.И., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Подьячева И.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательская компания «ник «СИНИОН» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 17.11.2009 по делу № А40-26457/09-54-204 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательская компания «ник СИНИОН» (ответчика) – Кузнецова Е.А., Мальцева И.В.;

от Комитета по культурному наследию города Москвы (истца) – Титова А.В.;

от Департамента имущества города Москвы (третьего лица) – Коршикова Е.В.

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

Комитет по культурному наследию города Москвы (далее – Москомнаследие) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательская компания «ник «СИНИОН» (далее – общество) о взыскании 3 543 485 рублей 86 копеек задолженности по арендной плате за период со II квартала 2007 года по I квартал 2009 года, а также 5 241 209 рублей 16 копеек пеней за просрочку платежей за период с 06.04.2007 по 01.02.2009.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.04.2009 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамент имущества города Москвы (далее – департамент имущества).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 08.06.2009 с общества взыскано 697 447 рублей 36 копеек задолженности по арендной плате и 350 000 рублей 11 копеек пеней за просрочку платежа, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2009 решение суда первой инстанции изменено: с общества взыскано 3 543 458 рублей 68 копеек задолженности по арендной плате и 500 000 рублей пеней.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 17.11.2009 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, решение суда первой инстанции – оставить в силе.

В отзывах на заявление Москомнаследие и департамент имущества просят оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзывах 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 государственным учреждением «Главное управление охраны памятников города Москвы» (арендодателем), правопреемником которого является Москомнаследие, и обществом (арендатором) заключен договор от 15.11.1999 № 47-з (далее – договор аренды, договор), по условиям которого арендодатель обязуется передать арендатору за плату во временное владение на срок с 15.11.1999 по 01.04.2014 здание площадью 11291,1 кв. метра, являющееся памятником архитектуры «Жилой дом XIX в.», расположенное по адресу: Москва, Серебрянический пер., д. 2/5/1, стр. 4.

Договор аренды зарегистрирован 29.05.2000.

Порядок расчета размера арендной платы за пользование объектами культурного наследия, находящимися в собственности города Москвы, установлен распоряжением мэра Москвы от 08.08.1996 № 200/1-РМ «О порядке расчета арендной платы за пользование зданиями –

памятниками истории и культуры» (далее – распоряжение мэра Москвы). На день подписания договора аренды (15.11.1999) ставки арендной платы сторонам были известны. Каких-либо изменений, касающихся увеличения арендных ставок, в указанное распоряжение не вносилось.

Согласно пункту 5 договора аренды арендная плата составила 1 445 150 рублей 2 копейки в год.

В соответствии с пунктом 7 договора при изменении порядка взимания или размеров арендной платы в городе Москве арендодатель производит перерасчет платы за пользование зданием-памятником и направляет его арендатору. Изменение суммы арендной платы считается внесенным в договор с момента получения перерасчета арендатором.

Письмом от 28.06.2003 № 16-18/1381 (далее – письмо от 28.06.2003) Главное управление охраны памятников города Москвы направило обществу предложение об изменении пункта 5 договора в части увеличения с 01.07.2003 арендной платы до 1 198 723 рублей 68 копеек.

С изменением названного условия договора арендатор согласился.

Письмом от 30.08.2007 № 16-03-80/7-2 (далее – письмо от 30.08.2007) арендодатель со ссылкой на распоряжение мэра Москвы направил арендатору уведомление об увеличении с 01.09.2007 арендной платы до 2 996 809 рублей 20 копеек, мотивируя это тем, что при расчете арендной платы, произведенном в письме от 28.06.2003, допущена ошибка.

Общество с увеличением арендной платы не согласилось и продолжало ее вносить в размере 1 198 723 рублей 68 копеек, что послужило основанием для обращения Москомнаследия в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности по арендной плате.

Суд первой инстанции отказал Москомнаследию в удовлетворении иска в части взыскания задолженности по арендной плате, рассчитанной по ставке, определенной в письме от 30.08.2007, указав на одностороннее изменение договора аренды в части повышения размера арендной платы,

которое с арендатором не согласовано и в установленном порядке не зарегистрировано.

При этом суд сослался на пункт 9 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которому, если соглашение о внесении в ранее зарегистрированный договор аренды в части размера арендной платы не было зарегистрировано, то оно в соответствии с пунктом 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации должно считаться незаключенным до тех пор, пока не будет зарегистрировано в установленном порядке.

Суд апелляционной инстанции изменил решение суда первой инстанции и взыскал с общества в пользу Москомнаследия задолженность по арендной плате, исходя из ставки, указанной в письме от 30.08.2007, на том основании, что изменение арендной платы представляет собой исполнение условий пункта 7 договора аренды, в соответствии с которым стороны пришли к соглашению о том, что арендная плата должна быть рассчитана на основании названного распоряжения мэра Москвы.

Суд кассационной инстанции счел выводы суда апелляционной инстанции правильными.

Соглашаясь с доводами суда апелляционной инстанции, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации также считает, что пункт 7 договора аренды, определяющий порядок изменения размера арендной платы, не противоречит части 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, поэтому исполнение арендодателем его условий представляет собой исполнение согласованного сторонами условия этого договора, в связи с чем не требуется заключения дополнительного соглашения и его регистрации в порядке, установленном

пунктом 3 статьи 433 и пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В данном случае арендодатель исправил допущенную им в 2003 году ошибку в расчете суммы арендной платы и привел расчет в соответствие с упомянутым распоряжением мэра Москвы.

При изложенных обстоятельствах постановления судов апелляционной и кассационной инстанций являются законными и обоснованными и отмене не подлежат.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

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:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 17.11.2009 по делу № А40-26457/09-54-204 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательская компания «НИК «СИНИОН» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А.Иванов