



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17426/08

Москва

19 мая 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Киреева Ю.А., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента имущества города Москвы о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.11.2008 по делу № А40-69225/07-89-512 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняла участие представитель заявителя – Департамента имущества города Москвы (истца) – Зотова И.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Киреева Ю.А., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Департамент имущества города Москвы (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Интерметалл» (далее – общество «Интерметалл», общество) о взыскании 539 288 рублей 21 копейки задолженности по договору аренды от 25.06.2002 № 1-732/02, 84 869 рублей 94 копеек пеней за несвоевременное внесение арендных платежей за период с 06.07.2007 по 06.11.2007, расторжении указанного договора, выселении общества из арендуемого нежилого помещения общей площадью 932,1 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, ул. Новая Басманная, д. 10, стр. 1, и об обязанности передать помещение в освобожденном виде департаменту.

Исковые требования мотивированы тем, что общество «Интерметалл» (арендатор) в течение двух месяцев не вносило арендные платежи, а также в нарушение пункта 4.2.14 договора аренды и пунктов 2, 3 особых условий к договору, предусматривающих необходимость получения арендатором согласия арендодателя на передачу помещения в субаренду, безвозмездное пользование и предоставление рабочих мест в арендуемом помещении сотрудникам других организаций, передало часть арендуемого помещения в пользование сторонним организациям. Направленная обществу претензия с требованием устранить нарушения условий договора в части незаконного размещения третьих лиц в арендованном помещении оставлена без удовлетворения, ответа на предложение департамента о досрочном расторжении договора от общества «Интерметалл» не поступило. Как полагает департамент, такое нарушение договора является существенным, что в силу пункта 1 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации дает департаменту право требовать его досрочного расторжения.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено государственное унитарное предприятие города Москвы «Дирекция единого заказчика ТУ «Басманное».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.04.2008 иск удовлетворен.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В ходе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции общество «Интерметалл» представило новые доказательства, подтверждающие, по его мнению, факт устранения допущенных нарушений условий договора аренды: платежные поручения об оплате всей суммы задолженности по внесению арендных платежей и акт проверки использования арендуемого помещения от 25.07.2008, подписанный представителями общества и департамента.

Суд апелляционной инстанции признал доказанным факт погашения обществом задолженности перед департаментом, однако счел, что данное обстоятельство не является основанием для отмены или изменения решения суда первой инстанции, поскольку в полном объеме долг погашен после вынесения решения по делу. Представленный обществом акт проверки от 25.07.2008 не принят судом апелляционной инстанции в качестве доказательства по делу со ссылкой на то, что устранение нарушений условий договора в части незаконного размещения третьих лиц в арендованном помещении после вынесения судом первой инстанции решения не может служить основанием для его отмены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 13.11.2008 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, в удовлетворении иска отказал. Суд кассационной инстанции указал на отсутствие у суда первой инстанции достаточных оснований для расторжения договора аренды и выселения

общества из арендуемого помещения ввиду устранения арендатором допущенных им нарушений обязательств по договору. Об этом, по мнению суда кассационной инстанции, свидетельствуют установленный судом апелляционной инстанции факт погашения обществом задолженности по арендной плате, а также представленный обществом акт совместной проверки от 25.07.2008, согласно которому спорное нежилое помещение занимает общество «Интерметалл».

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции департамент просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя департамента, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) арбитражный суд кассационной инстанции проверяет законность решений, постановлений, принятых арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта.

В соответствии с частью 2 статьи 287 Кодекса арбитражный суд, рассматривающий дело в кассационной инстанции, не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанций.

Исходя из содержания названных норм, суд кассационной инстанции не вправе считать установленными обстоятельства, не признанные

такowymi судом нижестоящей инстанции, основываясь лишь на доказательствах, которые не были предметом исследования и оценки этих судов.

Из буквального толкования положений статьи 268 Кодекса следует, что в основу судебного акта суда апелляционной (а значит, и кассационной) инстанции могут быть положены доказательства, удостоверяющие факты, которые имели место до вынесения решения суда первой инстанции.

Акт совместной проверки от 25.07.2008, который, по мнению суда кассационной инстанции, подтверждает устранение обществом нарушений условий договора в части незаконного размещения третьих лиц в арендованных помещениях, не был и не мог быть предметом исследования и оценки суда первой инстанции, поскольку не существовал на момент принятия судом первой инстанции решения.

Таким образом, отменяя судебные акты судов нижестоящих инстанций и принимая новое решение об отказе в удовлетворении иска, суд кассационной инстанции основывался на доказательстве, не отвечающем требованиям статьи 268 Кодекса и в связи с этим обоснованно отвергнутом судом апелляционной инстанции, и исходил из обстоятельств, возникших после вынесения судом первой инстанции решения по существу спора.

Кроме того, устранение допущенных нарушений после предъявления арендодателем иска о расторжении договора и освобождении помещения само по себе не могло служить основанием для отказа в удовлетворении этих требований, поскольку факт предоставления в арендованном помещении площадей для размещения третьих лиц без согласия арендодателя свидетельствует о пользовании арендованным имуществом с существенным нарушением договора, что является достаточным основанием для его расторжения в соответствии с пунктом 1 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Поэтому у суда кассационной инстанции не имелось оснований для отмены решения суда первой инстанции и постановления суда апелляционной инстанции.

При таких обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.11.2008 по делу № А40-69225/07-89-512 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 09.04.2008 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А.Иванов