



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13689/12

Москва

9 апреля 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Слесарева В.Л.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Бабкина А.И., Бациева В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Синтез М» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Томской области от 21.11.2011 по делу № А67-3141/2011, постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2012 и

постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.06.2012 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Бабкина А.И., Президиум установил следующее.

Между обществом с ограниченной ответственностью «Агроремстрой» (арендодателем; далее – общество «Агроремстрой») и обществом с ограниченной ответственностью «Синтез М» (арендатором; далее – общество «Синтез М») был заключен договор от 27.12.2010 № 11/1 субаренды части нежилого помещения (далее – договор субаренды), согласно условиям которого арендодатель предоставил арендатору во временное пользование объект аренды: часть нежилого помещения № 1 в строении 4 (материальный склад № 2 площадью 219,6 кв. метра на производственной базе общества с ограниченной ответственностью «Техремстрой») по адресу: г. Томск, Кузовлевский тракт, д. 10.

Кроме того, между обществом «Агроремстрой» и обществом «Синтез М» заключен договор аренды оборудования от 27.12.2010 № 11/2 (далее – договор аренды оборудования), согласно которому арендодатель предоставил арендатору комплект оборудования, смонтированного в технологическую линию, готовую к эксплуатации.

Названные договоры заключены на срок с 01.01.2011 по 25.12.2011. Имущество передано арендодателем арендатору по указанным договорам согласно актам приема-передачи от 01.01.2011.

Актом от 05.03.2011, составленным техническим директором общества «Синтез М», установлено, что арендодатель произвел замену замков на входных дверях в арендованном помещении, лишив таким образом работников общества «Синтез М» доступа в указанное помещение, а также к арендованному оборудованию.

В письме к обществу «Агроремстрой» от 05.03.2011 № 9 общество «Синтез М» предложило расторгнуть по соглашению сторон договоры

субаренды и аренды оборудования с 05.03.2011 с обязательным подписанием дополнительных соглашений соответствующего содержания, актов приема-передачи арендованного имущества и проведения сверки взаиморасчетов.

В письме к обществу «Синтез М» от 11.03.2011 № 03/11-1 общество «Агроремстрой» указало, что расторжение указанных договоров возможно только после исполнения арендатором договорных обязательств по уплате арендной платы. Кроме того, арендодатель уведомил арендатора об удержании его имущества в арендуемом помещении до погашения задолженности по арендной плате.

Общество «Агроремстрой», полагая, что арендатор исполнил обязательства по спорным договорам ненадлежащим образом, обратилось в Арбитражный суд Томской области с иском к обществу «Синтез М» о взыскании 287 429 рублей 30 копеек задолженности за февраль – август 2011 года по названным договорам и 4 654 рублей 18 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами (с учетом уточнений исковых требований).

Решением Арбитражного суда Томской области от 21.11.2011 иск удовлетворен частично: с общества «Синтез М» в пользу истца взыскано 291 270 рублей задолженности и процентов, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 22.06.2012 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора судебных актов трех инстанций общество «Синтез М» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм

материального и процессуального права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленного обществом «Агроремстрой» требования в части взыскания задолженности за период с 05.03.2011 по июль 2011 года.

По мнению заявителя, суды не учли тот факт, что в отзыве на исковое заявление им была признана задолженность за январь, февраль и 1–4 марта 2011 года в размере 21 378 рублей 87 копеек как обоснованная; в связи с тем, что с 05.03.2011 общество «Агроремстрой» лишило его возможности владения и пользования арендованным имуществом, общество «Синтез М» сочло, что вправе отказаться от исполнения обязанности по внесению арендной платы за последующий период.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что названные судебные акты в оспариваемой части подлежат отмене по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, с решением которого согласился суд апелляционной инстанции, удовлетворяя иск в части, руководствовался статьями 309, 310, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) и исходил из того, что спорные договоры являются действующими, односторонний отказ арендатора от исполнения своих обязанностей по внесению арендной платы законом не допускается.

Суд кассационной инстанции, оставляя судебные акты первой и апелляционной инстанций без изменения, сослался на вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Томской области от 14.07.2011 по делу № А67-2858/2011, которым обществу «Синтез М» отказано в иске к обществу «Агроремстрой» о расторжении данных договоров.

Суд кассационной инстанции исходил также из доказанности наличия задолженности по арендной плате в соответствии с представленным обществом «Агроремстрой» расчетом и отметил, что общество «Синтез М» не доказало факт возврата арендодателю части

нежилого помещения и оборудования, являющихся предметами спорных договоров субаренды и аренды оборудования.

Однако суды не учли следующее.

В соответствии со статьей 606 Кодекса по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 611 Кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. В свою очередь, арендатор в силу пункта 1 статьи 614 Кодекса обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Таким образом, исполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы обусловлено исполнением арендодателем встречного обязательства по передаче имущества во владение и пользование арендатору (пункт 1 статьи 328 Кодекса).

Судами первой и апелляционной инстанций в рамках настоящего дела, а также Арбитражным судом Томской области в решении от 14.07.2011 по делу № А67-2858/2011 установлен факт передачи арендодателем арендатору по актам приема-передачи от 01.01.2011 имущества по спорным договорам субаренды и аренды оборудования. Суды также установили, что 05.03.2011 арендодатель прекратил доступ работников арендатора к арендуемому нежилому помещению и оборудованию; с этого времени общество «Синтез М» не имело возможности использовать арендуемое имущество.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств: обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в

пользование, а обязанность арендатора – во внесении платежей за пользование этим имуществом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 328 Кодекса в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. Если обусловленное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

Таким образом, арендодатель вправе требовать от арендатора исполнения обязанности по внесению арендной платы только за период, истекший с момента передачи ему указанного имущества до момента прекращения арендодателем обеспечения возможности владения и пользования арендованным имуществом в соответствии с условиями спорных договоров.

Довод суда кассационной инстанции о наличии установленного вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Томской области от 14.07.2011 по делу № А67-2858/2011 факта сохранения между сторонами договорных отношений по договорам субаренды и аренды оборудования и отсутствия доказательств их расторжения не является основанием для возникновения у общества «Агроремстрой» права требования к обществу «Синтез М» по взысканию арендных платежей за период с 05.03.2011 – то есть с того дня, когда в результате действий арендодателя арендатором была утрачена возможность владения и пользования арендуемым имуществом.

Как следует из материалов дела, правомерность заявленной к взысканию обществом «Агроремстрой» суммы задолженности за январь, февраль и 1–4 марта 2011 года была признана обществом «Синтез М» в суде первой инстанции. Не оспаривается это и в его заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора.

Что касается процентов, начисленных истцом за неправомерное удержание арендных платежей за указанный период и предъявленных к взысканию с ответчика на основании статьи 395 Гражданского кодекса, то суд первой инстанции, установив факт состоявшегося в данный период зачета сторонами встречных однородных требований, соответственно уменьшил размер процентов.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты в части взыскания задолженности за период с 05.03.2011 в размере 269 891 рубля 13 копеек нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в этой части.

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 статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Томской области от 21.11.2011 по делу № А67-3141/2011, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14.03.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 22.06.2012 по тому же делу в части взыскания с общества с ограниченной ответственностью «Синтез М» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Агроремстрой» 269 891 рубля 13 копеек задолженности отменить.

В отмененной части в удовлетворении иска отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

В.Л. Слесарев