



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4381/11

Москва

13 сентября 2011 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления общества с ограниченной ответственностью "Театр на Солянке" и Департамента имущества города Москвы о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 04.06.2011 по делу № А40-168376/09-89-1159, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.01.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью "Театр на Солянке" – Осипова И.Н., Черников К.А.;

от заявителя – Департамента имущества города Москвы (ответчика) – Жданович Л.А., Коршикова Е.А.;

от закрытого акционерного общества "Солянка 1/2" (истца) – Царьков П.В.;

от закрытого акционерного общества "Жилтоварищество – Наш Дом" (третьего лица) – Кравчинский Л.В.;

от Межрегионального общественного фонда содействия ликвидации коммунальных квартир (третьего лица) – Ашихмин И.М., Осокин А.Ф., Чуприков Е.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Валявиной Е.Ю. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество "Солянка 1/2" (далее – общество "Солянка 1/2", общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту имущества города Москвы (далее – департамент) об обязанности заключить договор аренды нежилых помещений в здании, расположенном по адресу: Москва, ул. Солянка, д. 1/2, на условиях прилагаемого к исковому заявлению проекта договора.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены закрытое акционерное общество "Жилтоварищество – Наш дом" (далее – жилтоварищество) и Межрегиональный общественный фонд содействия ликвидации коммунальных квартир (далее – фонд).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.06.2010 исковое требование удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2010 решение суда первой инстанции остановлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 26.01.2011 оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество с ограниченной ответственностью "Театр на Солянке" (далее – театр) и департамент просят их отменить, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм права, в том числе статьи 618 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

В отзывах на заявления общество "Солянка 1/2", жилтоварищество и фонд просят оставить указанные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между Дирекцией № 7 Муниципального предприятия по эксплуатации высотных административных и жилых домов (правопреемником департамента) и жилтовариществом был заключен договор аренды от 07.07.1991 № 48.

По условиям данного договора жилтовариществу переданы в аренду нежилые помещения общей площадью 13 912 кв. метров, принадлежащие городу Москве и расположенные в здании по адресу: Москва, ул. Солянка, д.1/2. Срок аренды – с 07.07.1991 до 07.07.2016.

Пунктом 4.2 договора аренды от 07.07.1991 № 48 предусмотрено право арендатора передавать арендованные им нежилые помещения в субаренду.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 19.03.2008 по делу № А40-63095/06-64-410 договор аренды от 07.07.1991 № 48 расторгнут в части аренды нежилого помещения общей площадью 10 582,7 кв. метра.

До расторжения указанного договора жилтоварищество и общество подписали договор субаренды от 31.07.2007 № 01/01, в соответствии с которым обществу на срок до 07.07.2016 передана в субаренду часть находившихся во владении и пользовании арендатора помещений.

Кроме того, этими же лицами подписан договор субаренды от 25.02.2008 № 01/01-кр, на основании которого спорные нежилые помещения подлежали передаче в субаренду на срок 3 месяца.

Заключив названные договоры субаренды, общество "Солянка 1/2" дважды (письма от 28.05.2009 и от 24.07.2009) обращалось в департамент с требованием о заключении договора аренды упомянутых нежилых помещений на основании пункта 1 статьи 618 Гражданского кодекса, полагая, что приобрело соответствующее право после расторжения договора аренды от 07.07.1991 № 48.

Письмом от 27.08.2009 № Ц/09/011128 департамент отказал обществу в заключении договора аренды, сославшись на расторжение договора аренды от 07.07.1991 № 48 в судебном порядке.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя исковое требование со ссылкой на пункт 1 статьи 618 Гражданского кодекса, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что на момент расторжения договора аренды от 07.07.1991 № 48 истец являлся субарендатором помещений в здании, расположенном по адресу: Москва, ул. Солянка, д. 1/2, на основании договора субаренды от 31.07.2007 № 01-01; тот факт, что этот договор субаренды не был зарегистрирован в установленном порядке, сам по себе не является

основанием для отказа в понуждении департамента к заключению договора аренды.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций, указав на наличие заключенного сторонами договора субаренды нежилых помещений от 25.02.2008 № 01/01-кр.

Между тем суды не учли следующего.

В силу пункта 1 статьи 618 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

Таким образом, законодатель связывает возможность реализации субарендатором права на заключение договора аренды с собственником имущества с наличием на момент прекращения договорных отношений между арендодателем и арендатором договора субаренды данного имущества.

Согласно пункту 2 статьи 651 Гражданского кодекса договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Судами установлено, что подписанный жилтовариществом и обществом "Солянка 1/2" договор субаренды нежилых помещений от 31.07.2007 № 01-01 заключен на срок более одного года, но в установленном порядке не зарегистрирован и, следовательно, является незаключенным.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 21.02.2008 по делу № А40-55234/07-59-452 удовлетворен иск общества "Солянка 1/2" к жилтовариществу об обязанности осуществить государственную регистрацию договора субаренды от 31.07.2007 № 01-01.

Однако постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.10.2009 указанное решение отменено в связи с отказом общества от искового требования.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 12.03.2010 по делу № А40-71095/08-2-107 обществу "Солянка 1/2" отказано в удовлетворении заявления о признании незаконными отказов Управления Федеральной регистрационной службы по городу Москве в регистрации договора субаренды нежилых помещений от 31.07.2007 № 01-01.

При названных обстоятельствах выводы судов первой и апелляционной инстанций о наличии оснований для удовлетворения искового требования сделаны в результате неправильного применения статей 618, 651 Гражданского кодекса.

Соглашаясь с выводами судов первой и апелляционной инстанций о наличии у общества "Солянка 1/2" права требования заключения с департаментом договора аренды до 07.07.2016, суд кассационной инстанции исходил из существования на момент расторжения договора от 07.07.1991 № 48 другого договора субаренды нежилых помещений между жилтовариществом и обществом (договор от 25.02.2008 № 01/01-кр).

В то же время положения пункта 1 статьи 618 Гражданского кодекса направлены на достижение разумного баланса интересов арендодателя и субарендатора, владевшего и пользовавшегося имуществом на момент расторжения договора аренды.

Поэтому, предоставляя субарендатору право на заключение договора аренды непосредственно с арендодателем на условиях прекращенного договора аренды, указанная норма ограничивает срок действия такого договора пределами оставшегося срока субаренды. Причем данное правило не распространяется на случаи продления действия договора на неопределенный срок на основании пункта 2 статьи 610 и пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса.

Как следует из содержания договора субаренды спорных нежилых помещений от 25.02.2008 № 01/01-кр, его действие ограничено периодом с 25.02.2008 до 25.05.2008. При таких условиях вывод о наличии у общества права на заключение договора аренды с департаментом на срок до 07.07.2016 сделан с нарушением единообразия в толковании и применении пункта 1 статьи 618 Гражданского кодекса.

Наряду с департаментом с заявлением о пересмотре судебных актов в порядке надзора обратился не привлеченный к участию в рассмотрении спора театр, сославшись на нарушение оспариваемыми судебными актами его прав и охраняемых законом интересов (статья 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В обоснование своей позиции театр указывает на то, что в соответствии с договором субаренды от 19.07.1991 № 3 он являлся субарендатором части нежилых помещений, в отношении которых департаменту предписано заключить договор аренды с обществом "Солянка 1/2".

Применительно к рассматриваемой ситуации театр не лишен возможности защищать свои права и охраняемые законом интересы путем подачи самостоятельного иска.

Таким образом, оспариваемые судебные акты подлежат отмене в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

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 города Москвы от 04.06.2010 по делу № А40-168376/09-89-1159, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.01.2011 по тому же делу отменить.

Закрытому акционерному обществу "Солянка 1/2" в удовлетворении искового требования отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов