



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17508/07

Москва

7 сентября 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.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В.,
Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г.,
Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление межрегиональной общественной организации
ветеранов воинов-тихоокеанцев «Товарищеская инициативная группа
общественного содействия ветеранам» о пересмотре в порядке надзора
постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.10.2009
и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа
от 31.12.2009 по делу № А40-99/07-59-1 Арбитражного суда города
Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – межрегиональной общественной организации ветеранов воинов-тихоокеанцев «Товарищеская инициативная группа общественного содействия ветеранам» (ответчика) – Гудков И.В.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по городу Москве (истца) – Гринченко Е.В., Рыбникова М.А.

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

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве (далее – территориальное управление) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к межрегиональной общественной организации ветеранов воинов-тихоокеанцев «Товарищеская инициативная группа общественного содействия ветеранам» (далее – общественная организация) о расторжении заключенного между государственным унитарным предприятием культуры «Центрреставрация» (далее – предприятие «Центрреставрация») и общественной организацией договора от 25.12.2002 № 01-30/1188 об аренде нежилых помещений общей площадью 291,8 кв. метра, расположенных в здании по адресу: Москва, ул. Школьная, д. 14/13, стр. 5, о взыскании 535 521 рубля 57 копеек задолженности по арендной плате, 4 129 799 рублей 89 копеек пеней и выселении из указанных помещений в связи с нарушением арендатором условий договора аренды, а именно незаконным возведением на здании мансарды.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено предприятие «Центрреставрация», а также Управление Федеральной службы по надзору

за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Центральному федеральному округу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.04.2007 в удовлетворении иска отказано в связи с недоказанностью оснований заявленных требований.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.07.2007 решение суда первой инстанции изменено: требования о расторжении договора аренды и выселении арендатора удовлетворены. В остальной части решение оставлено без изменения.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из факта использования имущества с существенным нарушением условий договора, установленного при рассмотрении апелляционной жалобы.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.10.2007 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2008 № 17508/07 указанные судебные акты отменены, дело передано на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 12.01.2009 принят отказ от иска в части требований о взыскании с ответчика 535 521 рубля 57 копеек долга по арендной плате и 4 129 799 рублей 89 копеек неустойки за просрочку оплаты, заявленный истцом в соответствии с частью 2 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Производство по делу в этой части прекращено судом первой инстанции на основании пункта 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Этим же определением судом в порядке, предусмотренном статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего

самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено закрытое акционерное общество «Концерн «РРС».

При новом рассмотрении дела истец уточнил исковые требования в соответствии с частью 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и просил расторгнуть договор аренды от 25.12.2002 № 01-30/1188 и выселить ответчика из являющихся собственностью Российской Федерации и расположенных по адресу: Москва, ул. Школьная, д. 14/13, стр. 5, нежилых помещений общей площадью 291,8 кв. метра в составе: 1-й этаж – помещение I (комнаты № 1 – 11 площадью 139,8 кв. метра), помещение II (комната № 1 площадью 5,3 кв. метра), помещение III (комната № 1 площадью 2 кв. метра); 2-й этаж – помещение I комнаты № 1 – 11 общей площадью 144,7 кв. метра, а также из помещений незаконно возведенной мансарды.

Данные уточнения судом первой инстанции приняты.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.07.2009 в удовлетворении иска отказано.

Суд исходил из того, что новых доказательств, подтверждающих факт возведения ответчиком мансардного этажа и реконструкции здания, истцом в материалы дела не представлено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.10.2009 решение от 03.07.2009 отменено, исковые требования удовлетворены.

Судебный акт мотивирован тем, что здание было передано общественной организации без мансарды и материалами дела подтвержден факт незаконного возведения мансарды именно ею без согласия арендодателя и собственника помещений. Поскольку требования территориального управления об устранении общественной организацией допущенных нарушений существенных условий договора не выполнены, договор подлежит расторжению, а арендатор – выселению из спорных помещений.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 31.12.2009 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 общественная организация просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм права, и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В отзыве на заявление территориальное управление просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Согласно части 3 статьи 305 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указания Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, в том числе на толкование закона, изложенные в постановлении об отмене решения, постановления суда, обязательны для арбитражного суда, вновь рассматривающего данное дело.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2008 № 17508/07 указано на то, что судами апелляционной и кассационной инстанций не исследовано, в каком состоянии здание передавалось в аренду, кем произведены работы по возведению мансарды – общественной организацией или предыдущим арендатором.

Судами установлено, что между предприятием «Центрреставрация» (арендодателем), общественной организацией ветеранов (арендатором) и Министерством имущественных отношений Российской Федерации,

действующим от имени собственника арендуемых помещений, был заключен договор аренды от 25.12.2002 № 01-30/1188 сроком до 31.12.2017.

Договор прошел государственную регистрацию в январе 2003 года и согласно пункту 2.2 договора вступил в силу.

Спорные помещения были переданы арендатору арендодателем 13.07.2004 по акту приема-передачи.

До момента передачи помещений они находились в пользовании у другого арендатора – ЗАО «Концерн «РРС», выселенного на основании судебного решения.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Оспариваемые судебные акты основаны на документах, подтверждающих возведение мансарды последним арендатором – общественной организацией.

В частности, суд правомерно ссылается на акт приема-передачи от 13.07.2004, указывая, что в нем отсутствуют сведения о наличии у здания мансарды.

Акт обследования крыши и причин протечки от 18.07.2004 также свидетельствует об отсутствии мансарды в период передачи здания в пользование общественной организации.

В письме предприятия «Центрреставрация» от 04.10.2004 № 222 сообщается, что на объекте ведутся строительно-монтажные работы, полностью разобрана кровля здания, монтируется 3-й этаж, что также подтверждает отсутствие мансарды на момент передачи здания.

Возведение мансарды общественной организацией подтверждается и другими письмами предприятия «Центрреставрация» (от марта 2005 № 55, от 30.05.2005 № 143), предписанием Управления Федеральной службы по

надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Центральному федеральному округу от 19.05.2005 № 03 о приостановлении работ в связи с проведением строительных работ по возведению мансарды на основном здании без согласования с федеральным органом охраны культурного наследия, а также с непредставлением проектной документации.

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 30.10.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 31.12.2009 по делу № А40-99/07-59-1 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявление межрегиональной общественной организации ветеранов воинов-тихоокеанцев «Товарищеская инициативная группа общественного содействия ветеранам» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов