



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13057/09

Москва

16 февраля 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., Витрянского В.В.,
Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Маковской А.А.,
Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной регистрационной
службы по Москве о пересмотре в порядке надзора постановления
Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.06.2009 по
делу № А40-87811/08-147-655 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Управления Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве (правопреемника
Управления Федеральной регистрационной службы по Москве)
(ответчика) – Богданова В.В., Гультияев К.С.;

от закрытого акционерного общества «Двуречье» (истца) – Сараев Д.М., Тростина А.Н.;

от общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Центральный» (третьего лица) – Могильный И.Н., Фомин А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Иванниковой Н.П. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Двуречье» (далее – общество «Двуречье») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной регистрационной службы по Москве (далее – управление), выразившихся в регистрации расторжения договора аренды недвижимого имущества от 01.01.2000 № 41/2000-ДА, и обязанности управления аннулировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – государственный реестр) запись за регистрационным номером 77-77-09/033/2008-067.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Центральный» (далее – торговый дом).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 09.02.2009 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 10.06.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, требования общества «Двуречье» удовлетворил.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в

порядке надзора управление просит его отменить, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права.

В отзыве на заявление общество «Двуречье» просит оставить названный судебный акт без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Между обществом с ограниченной ответственностью «Фирма «Рикос» (арендодателем) и обществом «Двуречье» (арендатором) заключен договор аренды нежилого помещения от 01.01.2000 № 41/2000-ДА (далее – договор аренды, договор), согласно которому арендодатель передает арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 259,8 кв. метра, находящееся в здании, расположенном по адресу: Москва, ул. Смольная, д. 24. Срок действия договора – до 30.12.2010.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Впоследствии в результате совершения гражданско-правовой сделки собственником арендуемого имущества и, следовательно, арендодателем стал торговый дом.

Воспользовавшись предусмотренным договором аренды правом на его одностороннее расторжение, торговый дом уведомлением от 01.04.2008 № 19/08 довел до сведения общества «Двуречье», что договор расторгнут.

Управление на основании представленных торговым домом документов внесло в государственный реестр запись за регистрационным номером 77-77-09/033/2008-067 о расторжении договора аренды, уведомив об этом стороны договора.

Общество «Двуречье», полагая действия управления, выразившиеся в регистрации расторжения договора аренды, незаконными и нарушающими его права, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

По мнению заявителя, поскольку у торгового дома отсутствовали установленные законом основания для расторжения договора в одностороннем порядке, управление не вправе было вносить в государственный реестр соответствующую запись о его расторжении.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что совокупность условий, предусмотренных частью 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для признания оспариваемых действий управления незаконными отсутствует.

В частности, суды пришли к выводу о том, что упомянутые действия управления не нарушают прав и законных интересов общества «Двуречье», так как в договоре аренды прямо предусмотрено право арендодателя расторгнуть его в одностороннем порядке.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций, указал, что отказ арендодателя от исполнения договора, а также основания и порядок его досрочного одностороннего расторжения по требованию арендодателя договором не установлены. Имеющаяся в договоре запись о том, что его действие может быть прекращено односторонним расторжением договора, не является соглашением сторон о возможности досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. В связи с этим суд кассационной инстанции счел, что управление не вправе было производить запись о расторжении договора при отсутствии соглашения сторон о его досрочном расторжении и наличии возражений со стороны арендатора.

Между тем судом кассационной инстанции не учтено следующее.

В соответствии со статьей 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, определенных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В силу пунктов 1, 3 статьи 450 Кодекса изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым или измененным.

Исходя из пункта 6.2 договора аренды его действие может быть прекращено до истечения указанного в пункте 6.1 срока в случае, предусмотренном пунктом 2.4.3 договора, а также односторонним расторжением договора.

Поэтому суды первой и апелляционной инстанций обоснованно пришли к выводу о наличии в договоре аренды условия о возможности его досрочного расторжения по требованию арендодателя.

Так как для одностороннего отказа от исполнения договора (одностороннего расторжения договора) достаточно самого факта указания об этом в соглашении сторон, оснований считать действия управления по внесению в государственной реестр записи о расторжении договора аренды незаконными не имелось.

При данных обстоятельствах обжалуемое 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.

Решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции подлежат оставлению без изменения, поскольку они соответствуют законодательству и материалам дела.

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 10.06.2009 по делу № А40-87811/08-147-655 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 09.02.2009 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.04.2009 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов