



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7121/11

Москва

15 ноября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Валявиной Е.Ю., Бациева В.В., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел ходатайство открытого акционерного общества «Международный аэропорт Иркутск» о процессуальном правопреемстве по делу № А19-15038/09-7-4 Арбитражного суда Иркутской области и его заявление о пересмотре в порядке надзора постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.02.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители заявителя – открытого акционерного общества «Международный аэропорт Иркутск» – Беликов П.А., Романова С.Н.

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

От открытого акционерного общества «Международный аэропорт Иркутск» поступило ходатайство о процессуальном правопреемстве по делу № А19-15038/09-7-4 Арбитражного суда Иркутской области.

Согласно представленным документам федеральное государственное унитарное предприятие «Аэропорт Иркутск» реорганизовано в форме преобразования в открытое акционерное общество «Международный аэропорт Иркутск» (далее – аэропорт).

Президиум считает данное ходатайство подлежащим удовлетворению.

Федеральное государственное унитарное предприятие «Аэропорт Иркутск» (далее – предприятие) обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Он Клиник Иркутск» о взыскании 1 900 415 рублей 2 копеек задолженности по арендной плате за период с 10.12.2008 по 30.06.2009 по договору аренды объекта недвижимости от 18.04.2005 № 122/05ф (далее – договор аренды от 18.04.2005, договор).

Общество с ограниченной ответственностью «Он Клиник Иркутск» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском о признании недействительным уведомления Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Иркутской области (далее – управление) от 26.11.2008 № 70-6/1-10628 об установлении новой ставки арендной платы по договору аренды от 18.04.2005.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 04.09.2009 дела по названным искам объединены в одно производство для совместного рассмотрения.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 06.11.2009 исковое требование предприятия удовлетворено: с общества в пользу предприятия взыскано 1 900 415 рублей 2 копейки основного долга, в удовлетворении иска общества к управлению отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 19.05.2010 указанные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение ввиду необходимости установления правомерности оснований для изменения условий договора аренды от 18.04.2005 в одностороннем порядке.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции по ходатайству управления заменил его на правопреемника – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Иркутской области (далее – также управление).

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 04.08.2010 в удовлетворении искового требования общества к управлению отказано, исковое требование предприятия к обществу удовлетворено: с общества в пользу предприятия взыскано 1 900 415 рублей 2 копейки основного долга, 14 174 рубля 75 копеек расходов по оплате государственной пошлины, а также 6 827 рублей 33 копейки государственной пошлины в доход бюджета Российской Федерации.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2010 решение суда первой инстанции от 04.08.2010 в части удовлетворения требования отменено, в иске предприятия к обществу о взыскании 1 900 415 рублей 2 копеек задолженности по арендной плате за

период с 10.12.2008 по 30.06.2009 отказано; в остальной части решение суда оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа постановлением от 10.02.2011 постановление суда апелляционной инстанции от 22.10.2010 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда апелляционной инстанции от 22.10.2010 и постановления суда кассационной инстанции от 10.02.2011 аэропорт просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм права, и оставить в силе решение суда первой инстанции от 04.08.2010.

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

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, предприятие (арендодатель) и общество (арендатор) с согласия управления заключили договор аренды от 18.04.2005, предметом которого с учетом дополнительного соглашения от 29.12.2006 № 1 к договору является аренда объекта федеральной собственности, находящегося в хозяйственном ведении предприятия, а именно помещений № 6, 8, 9 – 19, 21, 26, 27, 33 – 49 общей площадью 397,4 кв. метра на первом этаже трехэтажного кирпичного здания, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Можайского, 2 А.

В соответствии с пунктом 1.3 договора аренды от 18.04.2005 срок его действия определен с 01.04.2005 по 01.04.2010.

Объекты аренды переданы арендатору по актам приема-передачи от 01.04.2005 и от 01.11.2006.

Арендная плата, установленная в дополнительном соглашении от 29.12.2006 № 1, составила 39 384 рубля 72 копейки в месяц.

Исходя из новой ставки арендной платы, определенной обществом с ограниченной ответственностью «Сибирский независимый центр оценки», управление уведомлением от 26.11.2008 № 70-6/10628 (далее – уведомление) сообщило обществу об увеличении с 10.12.2008 ставки арендной платы до 290 102 рублей в месяц без учета налога на добавленную стоимость.

Общество, полагая неправомерным одностороннее изменение размера арендной платы, произведенное по инициативе управления, заявило в суд требование о признании данного уведомления недействительным.

Учитывая положения пункта 4.4 договора аренды от 18.04.2005, предусматривающего возможность изменения размера арендной платы, предприятие обратилось в суд с требованием о взыскании задолженности по арендной плате с учетом увеличения ее размера до 290 102 рублей в месяц.

Удовлетворяя исковое требование предприятия, суд первой инстанции исходил из того, что изменение размера арендной платы на основании упомянутого уведомления соответствует пункту 4.4 договора аренды от 18.04.2005, положениям статей 450, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отменяя решение суда первой инстанции в части и отказывая в удовлетворении требования предприятия, суд апелляционной инстанции полагал, что изменение размера арендной платы, указанной в договоре аренды от 18.04.2005, прошедшем государственную регистрацию, также подлежит обязательной государственной регистрации. В связи с отсутствием такой регистрации оснований для расчета задолженности с учетом изменения размера арендной ставки, указанной в уведомлении, не имеется.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договорами аренды.

Пунктом 4.1 договора аренды от 18.04.2005 предусмотрено, что за пользование объектом недвижимости арендатор вносит арендную плату, размер которой рассчитывается в соответствии с приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью этого договора.

Согласно пункту 4.4 договора размер годовой арендной платы (приложение № 1) может быть пересмотрен управлением в случае изменения цен и тарифов, вида деятельности арендатора (в рамках использования арендуемых помещений) и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом направляется управлением арендатору, является обязательным для него и составляет неотъемлемую часть договора. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в договоре.

Исходя из пункта 6.1 договора аренды от 18.04.2005 все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия договора, в том числе о его расторжении, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением (кроме условий, содержащихся в пункте 4.4).

Из изложенного следует, что фактически арендная плата была изменена арендодателем в одностороннем порядке, тогда как законом и договором было предусмотрено иное.

Пункт 4.4 договора аренды от 18.04.2005 не подлежит применению, поскольку предусматривает возможность изменения размера годовой арендной платы путем направления уведомления только в случае

изменения цен и тарифов, вида деятельности арендатора. Стороны не согласовали возможности одностороннего изменения цены по инициативе арендодателя в случае повышения рыночных цен, подтвержденного заключением независимого оценщика. Представленное в дело заключение оценщика имеет рекомендательный характер, а составленный на его основе расчет арендной платы, приложенный управлением к уведомлению, не влечет автоматического изменения размера арендной платы.

Поскольку какого-либо увеличения цен и тарифов нормативными актами не производилось, изменение размера арендной платы в данном случае могло быть произведено только в результате соглашения сторон.

При названных обстоятельствах оснований для отмены обжалуемых судебных актов не имеется.

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 Четвертого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.02.2011 по делу № А19-15038/09-7-4 Арбитражного суда Иркутской области оставить без изменения.

Заявление открытого акционерного общества «Международный аэропорт Иркутск» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов