



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11241/12

Москва

5 февраля 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., Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Бациева В.В., Вавилина Е.В., Витрянского В.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г. —

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «ИНЖТЕХКОМ» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 31.10.2011 по делу № А40-92733/11-82-729, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 12.05.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «ИНЖТЕХКОМ» (ответчика) – Бирюкова Е.Е.;

от Департамента имущества города Москвы (истца) – Касимовский О.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Вавилина Е.В., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Департамент имущества города Москвы (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ИНЖТЕХКОМ» (далее – общество) о выселении из нежилого помещения общей площадью 568,8 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, ул. Нижние Поля, д. 23, (далее – нежилое помещение) и передаче данного помещения в освобожденном виде департаменту.

Обществом предъявлен встречный иск о применении последствий недействительности пунктов 8.3, 8.4 дополнительного соглашения от 29.05.2008 к договору аренды от 09.11.1994 № 0-1394/94 (далее – договор аренды) и о признании договора аренды действующим.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.10.2011 требования департамента удовлетворены; в удовлетворении встречного иска обществу отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 12.05.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм права, и

принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении первоначальных исковых требований и удовлетворении встречного иска.

В отзыве на заявление департамент просит обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

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

Как усматривается из материалов дела, между департаментом (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор аренды нежилого помещения для использования под склад сроком действия с 12.10.1994 по 06.04.2009.

Сторонами 29.05.2008 заключено дополнительное соглашение к договору аренды, пунктами 8.3 и 8.4 которого предусмотрено досрочное расторжение этого договора арендодателем в одностороннем порядке в случаях использования объекта аренды не по целевому назначению, проведения арендатором переоборудования или перепланировки арендуемого помещения либо его части без согласования с арендодателем и без соответствующего решения межведомственной комиссии, полученного в установленном порядке. В случае принятия решения арендодателем о досрочном расторжении договора аренды в одностороннем порядке арендодатель направляет арендатору письменное уведомление. Договор аренды считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты отправления такого уведомления.

Поскольку арендатор по истечении срока действия договора аренды продолжал пользоваться нежилым помещением при отсутствии возражений арендодателя, суды пришли к выводу о возобновлении договора аренды на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс).

Сторонами 14.01.2010 заключено дополнительное соглашение к договору аренды, устанавливающее срок его действия до 31.12.2014.

Данное дополнительное соглашение зарегистрировано в порядке, определенном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации, Закон).

В ходе осмотра департаментом нежилого помещения установлено, что оно использовалось под гостиницу, имела место перепланировка (переоборудование), нарушены несущие конструкции здания путем обустройства из чердачного помещения третьего этажа; по результатам осмотра составлен акт от 19.05.2011 № 05-00017/11.

Департамент 26.05.2011 направил в адрес общества уведомление № 05-11/001452 об отказе от исполнения договора аренды.

Неисполнение обществом договорных обязательств явилось основанием для обращения департамента в суд с настоящим иском.

При рассмотрении спора суды пришли к выводу о том, что из положений пункта 2 статьи 6, пункта 2 статьи 13, статьи 33 Закона о регистрации следует, что государственная регистрация дополнительного соглашения к договору аренды необходима при наличии государственной регистрации самого договора аренды.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 26.01.1996 № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» нормы части второй Кодекса о порядке заключения и форме договоров отдельных видов, а также об их государственной регистрации применяются к договорам, предложения заключить которые направлены после введения в действие части второй Кодекса.

Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в действие Закона о регистрации, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации,

введенной данным Законом. Государственная регистрация этих прав проводится по желанию их обладателей.

Таким образом, по мнению судов, дополнительное соглашение от 29.05.2008 к договору аренды не подлежало государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом о регистрации.

Удовлетворяя первоначальный иск, суды исходили из того, что договор аренды между истцом и ответчиком прекращен в связи с отказом арендодателя (истца) от этого договора по установленным договором основаниям с учетом дополнительного соглашения от 29.05.2008, у арендатора (ответчика) в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса имеется обязанность возвратить арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил.

Однако судами не учтено следующее.

Пунктом 3 статьи 433 Гражданского кодекса предусмотрено, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Статьями 131, 609, 651 Кодекса установлено, что договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Согласно статье 26 Закона о регистрации государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

В силу пункта 6 статьи 33 Закона о регистрации Закон применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие. В отношении правоотношений, возникших до введения Закона в действие, он применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения его в действие.

Следовательно, дополнительное соглашение от 29.05.2008 к договору аренды, подписанное в период действия Закона о регистрации и изменяющее права и обязанности сторон, подлежит обязательной государственной регистрации.

Исходя из смысла указанных положений, если договор подлежит государственной регистрации, то все изменения и дополнения к нему как часть этого договора также подлежат государственной регистрации.

В соответствии с Законом о регистрации и приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 01.07.2002 № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» участники сделки представляют на государственную регистрацию пакет документов, в том числе документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права.

Регистрация дополнительного соглашения от 14.01.2010 к договору аренды в установленном Законом о регистрации порядке означает, что и договор аренды со всеми дополнительными соглашениями в этом случае прошел регистрацию.

Поскольку нарушения условий договора аренды судами установлены, договорные отношения между сторонами спора прекращены по основаниям, предусмотренным законодательством.

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

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 31.10.2011 по делу № А40-92733/11-82-729, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 12.05.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «ИНЖТЕХКОМ» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

В.Л. Слесарев