



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9443/12

Москва

4 декабря 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Степаняна Армена Маратовича о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Краснодарского края от 29.11.2011 по делу № А32-16388/2011, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.06.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Степаняна Армена Маратовича (истца) – Вахтин Н.И.,
Киселев В.Ю.;

от общества с ограниченной ответственностью «Автотрейдинг»
(ответчика) – Носова В.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Поиск» (третьего
лица) – Маклаков И.Н.

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

Индивидуальный предприниматель Степанян Армен Маратович
(далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Краснодарского
края с иском к обществу с ограниченной ответственностью
«Автотрейдинг» (далее – общество «Автотрейдинг») о взыскании
задолженности в сумме 483 605 рублей по договору субаренды помещений
от 01.03.2011 и пеней в размере 21 774 рублей 89 копеек. Суд принял
исковое заявление и возбудил производство по делу № А32-16388/2011.

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

Общество «Автотрейдинг» также обратилось в Арбитражный суд
Краснодарского края с иском к предпринимателю о применении
последствий недействительности ничтожной сделки – договора субаренды
помещений от 01.03.2011, о взыскании с него 1 127 709 рублей 86 копеек
неосновательного обогащения и 56 000 рублей на оплату услуг
представителя. Судом было возбуждено производство по делу
№ А32-22997/2011.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 27.09.2011 дела № А32-16388/2011 и № А32-22997/2011 объединены в одно производство под № А32-16388/2011.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 29.11.2011 в удовлетворении исковых требований предпринимателя отказано, исковые требования общества «Автотрейдинг» удовлетворены частично: с предпринимателя в пользу общества «Автотрейдинг» взыскано 1 127 709 рублей 86 копеек неосновательного обогащения, 24 277 рублей 10 копеек расходов по госпошлине и 10 000 рублей судебных издержек, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 07.06.2012 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Определением от 15.08.2012 Арбитражный суд Краснодарского края произвел процессуальное правопреемство общества «Автотрейдинг» на общество с ограниченной ответственностью «Агентство правовых услуг» (далее – общество «Агентство правовых услуг») в части суммы 1 127 709 рублей 80 копеек.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения от 29.11.2011 и постановлений от 02.03.2012 и от 07.06.2012 предприниматель просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами норм права, исковые требования предпринимателя удовлетворить, в удовлетворении требований общества отказать.

В отзывах на заявление общества «Поиск», «Автотрейдинг» и «Агентство правовых услуг» просят оспариваемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, 01.02.2011 общество «Поиск» (арендодатель) и предприниматель (арендатор) заключили договор аренды недвижимого имущества № 1 (далее – договор аренды), а именно: помещений, расположенных по адресу: г. Краснодар, ул. 2-я Линия Нефтяников, 2, состоящих из офисных помещений общей площадью 98,2 кв. метра (лит. Б), складских помещений общей площадью 948,4 кв. метра (литеры Ж, Ж1, Ж2, Ж3), офисных помещений общей площадью 40 кв. метров (лит. ж1, ж2), офисных помещений общей площадью 58,8 кв. метра (лит. С), складских помещений общей площадью 571,5 кв. метра (лит. Ш), офисных помещений общей площадью 52,8 кв. метра, складских помещений общей площадью

256 кв. метров (лит. Г6), бытового корпуса общей площадью 209,9 кв. метра (лит. Я), складских помещений общей площадью 941 кв. метр (лит. А1), офисных помещений общей площадью 17,6 кв. метра (лит. а1), офисных помещений общей площадью 60,6 кв. метра (лит. Г8), низкотемпературных холодильных камер общей площадью 268,8 кв. метра (лит. В1), коридора площадью 62,9 кв. метра, пандуса перед холодильником общей площадью 72,2 кв. метра (лит. В2), офисных помещений общей площадью 302,6 кв. метра (литера В1), складского помещения общей площадью 460,4 кв. метра (лит. Б1), офисных помещений общей площадью 31,1 кв. метра (1-й этаж); складских помещений общей площадью 404,6 кв. метра (лит. под/Б-1), офисных

помещений общей площадью 347,3 кв. метра (лит. Б1), межэтажных офисов общей площадью 72,1 кв. метра, сроком на 11 месяцев.

Согласно пункту 3.1 договора аренды общая стоимость аренды указанных помещений составляет 400 000 рублей, включая налог на добавленную стоимость.

Предприниматель (субарендодатель) и общество «Автотрейдинг» (субарендатор) 01.03.2011 заключили договор субаренды части упомянутых нежилых помещений (далее – договор субаренды).

Договором субаренды установлена ежемесячная арендная плата в размере 483 605 рублей в месяц, не включающая стоимость коммунальных услуг (электроэнергии, воды, канализации, отопления, вывоза мусора, уборки территории и т.д.), которая должна производиться не позднее 1-го числа каждого оплачиваемого месяца. Срок действия договора субаренды – с 01.03.2011 по 01.02.2012.

По акту от 31.05.2011, подписанному обществами «Поиск» и «Автотрейдинг», помещения, полученные в субаренду, возвращены субарендатором собственнику – обществу «Поиск».

Суды, установив, что предприниматель предоставил часть арендуемых помещений в субаренду обществу «Автотрейдинг» без согласия собственника – общества «Поиск», признали договор субаренды ничтожным в связи с нарушением требований статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), отказали во взыскании задолженности по арендной плате, уплаченные обществом «Автотрейдинг» предпринимателю по ничтожному договору субаренды денежные средства в части, превышающей размер арендной платы по договору аренды, были возвращены этому обществу.

Однако суды не учли следующее.

В обоснование наличия согласия собственника помещений – общества «Поиск» – на их сдачу в субаренду предприниматель ссылается на положения пункта 1.23 и подпункта 2.3.16 договора аренды, согласно

которым продукция и иные доходы, полученные арендатором в результате использования арендованных площадей, в том числе в результате сдачи помещений в субаренду, являются его собственностью, арендатор же обязуется предоставлять договоры субаренды по требованию учредителей общества «Поиск».

Помимо ссылок на условия договора аренды предприниматель указывает на то, что общество «Поиск» ежемесячно выставляло счета на компенсацию коммунальных расходов, к которым прилагались справки о распределении этих расходов между субарендаторами, подписанные главным бухгалтером общества «Поиск»; счета и акты на компенсацию коммунальных расходов подписывали директор и главный бухгалтер этого общества, что также, по мнению предпринимателя, свидетельствует о согласии общества «Поиск» на сдачу помещений в субаренду.

Данные обстоятельства суды оставили без внимания и правовой оценки, что является нарушением требований статьи 431 Гражданского кодекса, согласно которой судом должны приниматься во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

При таких условиях отказ в удовлетворении исковых требований предпринимателя о взыскании по договору субаренды задолженности по арендной плате и пеней за просрочку платежа не может быть признан обоснованным и не отвечает разъяснениям, содержащимся в пункте 13 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

В соответствии с пунктом 27 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 № 13/14 «О практике применения

положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» при применении последствий исполненной обеими сторонами недействительной сделки, когда одна из сторон получила по сделке денежные средства, а другая – товары, работы, услуги, размер взаимных обязательств сторон признается равным, если не будет доказано обратное.

Поскольку всякий договор, связанный с использованием чужого имущества, в силу пункта 3 статьи 423 Гражданского кодекса также предполагается возмездным, при его недействительности должен применяться аналогичный правовой подход.

Следовательно, фактический пользователь помещениями, который не в состоянии возратить полученное по ничтожной сделке в виде уже состоявшегося их использования, при применении последствий недействительности этой сделки обязан возместить другой стороне сделки стоимость такого пользования в деньгах по цене, определенной сделкой (пункт 2 статьи 167 Гражданского кодекса).

Соответствующие правовые подходы закреплены в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.04.2008 № 1051/08 и от 07.06.2011 № 1744/11.

В договоре субаренды определены разные ставки аренды за различные помещения. Тем самым стороны оценили пользование помещениями, при этом субарендодатель ссылается на то обстоятельство, что установленная в договоре субаренды ставка арендной платы ниже рыночной цены за аналогичные помещения. Приведенные доводы судом также не исследованы, им не дана правовая оценка.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 29.11.2011 по делу № А32-16388/2011, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.03.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 07.06.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Председательствующий

А.А. Иванов