



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2123/11

Москва

5 июля 2011 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., Бациева В.В.,
Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н.,
Козловой О.А., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества
«Райффайзенбанк» о пересмотре в порядке надзора решения
Арбитражного суда города Москвы от 18.05.2010 по делу
№ А40-14800/10-23-96, постановления Девятого арбитражного
апелляционного суда от 06.10.2010 и постановления Федерального
арбитражного суда Московского округа от 15.12.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от общества с ограниченной ответственностью «Автоприоритет»
(истца) – Климова С.А., Марченко Д.А.;

от закрытого акционерного общества «Райффайзенбанк» (ответчика) – Кабанов А.В., Пшеничников С.В., Угрюмов Г.В.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Автоприоритет» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к закрытому акционерному обществу «Райффайзенбанк» (далее – банк) о взыскании основного долга по договору аренды недвижимости от 01.10.2008 № 4483-00-08255/02/10-08 по арендной плате за период с 01.01.2009 по 31.12.2009 в размере 4 475 876,20 доллара США в рублях по курсу Банка России на день исполнения решения и договорных пеней за период с 29.01.2009 по 13.01.2010 в размере 1 177 742,44 доллара США в рублях по курсу Банка России на день исполнения решения.

Банк предъявил обществу встречный иск о расторжении упомянутого договора аренды.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.05.2010 первоначальные исковые требования удовлетворены частично: суд взыскал с банка в пользу общества 4 475 876,20 доллара США основного долга и 1 000 долларов США пеней в рублях по курсу Банка России на день фактического исполнения решения; в удовлетворении встречного искового требования отказано.

Девятый арбитражный апелляционный суд определением от 27.07.2010 перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в суде первой инстанции.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2010 решение Арбитражного суда города Москвы отменено, первоначальные исковые требования удовлетворены частично: с банка в пользу общества взыскано 4 475 876,20 доллара США основного долга и

30 000 долларов США пеней в рублях по курсу Банка России на день платежа, в удовлетворении встречного искового требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 15.12.2010 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций банк просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые 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 заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судом апелляционной инстанции, 01.10.2008 между обществом (арендодателем) и банком (арендатором) заключен краткосрочный договор аренды нежилых помещений № 4482-00-08255/02/10-08 (далее – краткосрочный договор аренды).

В тот же день общество (арендодатель) и банк (арендатор) подписали долгосрочный договор аренды тех же нежилых помещений № 4483-00-08255/02/10-08 (далее – долгосрочный договор аренды), но на другой срок.

Краткосрочный договор аренды был заключен на период со дня подписания акта приемки-передачи недвижимости и до дня государственной регистрации долгосрочного договора аренды (но не более чем на 11 месяцев).

Срок аренды по долгосрочному договору определен сторонами со дня государственной регистрации долгосрочного договора и до 30.09.2018.

По акту от 01.10.2008 банк принял от общества помещения в краткосрочную аренду.

Впоследствии (08.12.2008) был зарегистрирован долгосрочный договор аренды.

В связи с регистрацией долгосрочного договора аренды краткосрочный договор прекратил свое действие (пункт 3.1 краткосрочного договора аренды).

Сославшись на то, что банк не исполнил обязательство по внесению арендной платы по долгосрочному договору аренды, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Банк предъявил встречный иск о расторжении долгосрочного договора аренды, мотивированный тем, что общество не исполнило обязательство по согласованию документации, необходимой для производства отделочных и других работ в выступивших предметом аренды помещениях, тем самым создав препятствия в пользовании имуществом.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 611 Кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. В свою очередь, арендатор в силу пункта 1 статьи 614 Кодекса обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Таким образом, исполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы обусловлено исполнением арендодателем встречного

обязательства по передаче имущества во владение и пользование арендатору (пункт 1 статьи 328 Кодекса).

Судом апелляционной инстанции установлено, что нежилые помещения переданы обществом банку в краткосрочную аренду по акту приемки-передачи и после его прекращения не возвращались обществу, при этом банк предусмотренную долгосрочным договором арендную плату не вносил.

При названных фактических обстоятельствах дела суд апелляционной инстанции, исходя из положений статей 614 и 330 Кодекса, обоснованно взыскал с банка основной долг по арендной плате и договорную неустойку.

Выводы судов относительно встречного иска банка Президиум также считает правильными.

Согласно пункту 1 статьи 620 Кодекса по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

Суд апелляционной инстанции указал, что обстоятельства, положенные банком в основание его требования о расторжении долгосрочного договора аренды, – неисполнение обществом обязанности по согласованию документации, необходимой для производства отделочных и других работ в выступивших предметом аренды помещениях, и создание тем самым препятствий в пользовании имуществом, не подтверждены.

Оснований, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены оспариваемых постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций 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 Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 15.12.2010 по делу № А40-14800/10-23-96 Арбитражного суда города Москвы оставить без изменения.

Заявление закрытого акционерного общества «Райффайзенбанк» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов