



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 9615/11

Москва

20 октября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Лобко В.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики» о пересмотре в порядке надзора постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа

от 30.06.2011 по делу № А65-18291/2009 Арбитражного суда Республики Татарстан.

До начала заседания представитель заявителя проинформировал Президиум о переименовании заявителя в федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики» на основании приказа Министерства образования и науки Российской Федерации от 25.05.2011 № 1809.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московский государственный университет экономики, статистики и информатики» (ответчика) – Котикова М.И., Ступникова Я.Л.;

от закрытого акционерного общества «Управляющая компания «АС Менеджмент» (истца) – Казаринова Е.С., Царев Р.В.;

от закрытого акционерного общества «Сервейинговая компания «Единая арендная система» (третьего лица) – Казаринова Е.С., Царев Р.В.;

от Федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации (третьего лица) – Утяганов Р.З.;

от Министерства образования и науки Российской Федерации (третьего лица) – Балашов А.Е., Калачев Д.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Дедова Д.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «АС Менеджмент» (далее – общество) – доверительный управляющий закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Казанский земельный инвестиционный фонд» – обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к государственному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Московский

государственный университет экономики, статистики и информатики» (далее – учреждение) о взыскании долга по арендной плате за май 2009 года и пеней за просрочку внесения арендной платы (дело № А65-18291/2009).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены закрытое акционерное общество «Сервейинговая компания «Единая арендная система» (далее – компания), Федеральное казначейство Министерства финансов Российской Федерации, Министерство образования и науки Российской Федерации.

Учреждение обратилось в суд с встречным иском к обществу о расторжении договора аренды с 01.05.2009.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 20.08.2009 исковое заявление учреждения было принято к производству и делу присвоен № А65-19960/2009.

Определением от 24.09.2009 дела № А65-18291/2009 и № А65-19960/2009 объединены в одно производство для рассмотрения дела № А65-19960/2009 по правилам встречного иска. Объединенному делу присвоен номер А65-18291/2009.

Общество обращалось с заявлениями об увеличении размера искового требования, которые были приняты судом первой инстанции на основании [статьи 49](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.10.2009 первоначальный иск удовлетворен: с учреждения в пользу общества взыскано 3 808 121 рубль 96 копеек долга и 14 021 рубль 10 копеек пеней; встречный иск оставлен без удовлетворения.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа [постановлением](#) от 11.10.2010 названные судебные акты отменил, дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

До нового рассмотрения настоящего дела общество обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к учреждению о взыскании долга по арендной плате за октябрь 2009 года и пеней за просрочку внесения арендной платы за период с 06.11.2009 по 06.12.2009 (дело № А65-13477/2010). По этому делу общество также неоднократно обращалось с заявлениями об увеличении размера искового требования в связи с невнесением арендной платы за последующие периоды. Эти заявления были приняты судом первой инстанции на основании [статьи 49](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учреждение по делу № А65-13477/2010 также обратилось с встречным иском к обществу о расторжении договора аренды.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.08.2010 встречный иск принят к производству суда для совместного рассмотрения с первоначальным иском.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25.10.2010 дело № А65-18291/2009, направленное на новое рассмотрение арбитражным судом кассационной инстанции, и дело № А65-13477/2010 объединены в одно производство для совместного рассмотрения. Объединенному делу присвоен № А65-18291/2009.

При новом рассмотрении дела № А65-18291/2009 решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.01.2011 первоначальный и встречный иски оставлены без удовлетворения.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2011 решение суда первой инстанции отменено; первоначальный иск удовлетворен частично: с учреждения в пользу общества взыскано 12 314 317 рублей 78 копеек, в том числе 12 154 317 рублей 78 копеек

долга по арендной плате за период с октября 2009 года по декабрь 2010 года и 160 000 рублей пеней; встречный иск удовлетворен.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 30.06.2011 оставил постановление суда апелляционной инстанции от 08.04.2011 без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда апелляционной инстанции от 08.04.2011 и постановления суда кассационной инстанции от 30.06.2011 учреждение просит их отменить как нарушающие единообразие в толковании и применении норм права о порядке одностороннего отказа от исполнения договора и оставить без изменения решение суда первой инстанции от 27.01.2011.

В отзывах на заявление Федеральное казначейство Министерства финансов Российской Федерации и Министерство образования и науки Российской Федерации поддерживают доводы учреждения и просят отменить названные судебные акты.

В отзыве на заявление общество просит оставить указанные судебные акты без изменения как соответствующие законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между компанией (правопреемником общества) (арендодателем) и учреждением (арендатором) заключен договор аренды нежилых помещений от 01.03.2005 № ЕАС-17/665/05-7928 (далее – договор аренды) со сроком действия (с учетом дополнительных соглашений) до 01.11.2013 для размещения казанского филиала учреждения. Договор аренды и дополнительные соглашения к нему зарегистрированы в установленном порядке.

В соответствии с пунктом 7.5 договора арендатор вправе потребовать досрочного расторжения договора при условии предупреждения арендодателя не менее чем за 90 дней, а также соблюдения арендатором требований подпунктов 3.4.1 и 3.4.2 договора о своевременном исполнении обязанности арендатора по внесению арендной платы и возмещению расходов арендодателя по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг.

Пункт 7.6 договора аренды предусматривает, что договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о расторжении, которое подлежит подписанию сторонами как при окончании срока действия договора, так и при его досрочном расторжении.

В 2008 году право собственности на объект аренды, а также все права и обязанности арендодателя по договору аренды перешли к обществу.

В связи с закрытием казанского филиала учреждение письмом от 27.01.2009 уведомило общество о намерении прекратить арендные отношения с 01.05.2009 на основании пункта 7.5 договора.

Общество в письме от 04.05.2009, направленном в адрес учреждения, не согласилось с досрочным расторжением договора, полагая, что это приведет к негативным для него последствиям в виде неполученных доходов, предложило учреждению сдать помещения в субаренду, а также отказалось принять помещения у учреждения при их освобождении.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции в решении от 27.01.2011 установил факты отсутствия задолженности и выполнения иных условий, связанных с реализацией права учреждения на досрочное расторжение договора, и уклонения арендодателя от подписания соглашения о расторжении договора. В связи с этим суд пришел к выводам о расторжении договора в силу пункта 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) в связи с односторонним отказом арендатора от исполнения договора, а также об отсутствии оснований для

расторжения договора в судебном порядке и, следовательно, для удовлетворения первоначального и встречного исков.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что договором не предусмотрено право арендатора на одностороннее расторжение договора, поскольку в силу требований пункта 7.6 договора между сторонами не достигнуто соглашение о расторжении договора. Однако суд установил наличие одновременно всех условий, предусмотренных пунктом 2 статьи 451 Кодекса, для расторжения договора в судебном порядке в связи с существенным изменением обстоятельств (принятием собственником учреждения решения о ликвидации филиала) и удовлетворил встречный иск. Исходя из того, что досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы, а также того, что ответчиком частично исполнено решение суда первой инстанции от 28.10.2009, суд апелляционной инстанции удовлетворил первоначальный иск частично.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем при новом рассмотрении дела судами всех инстанций не учтено следующее.

В силу [статьи 310](#) Кодекса односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, определенных законом.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 450](#) Кодекса расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими [законами](#) или договором.

Согласно [пункту 2 статьи 450](#) Кодекса по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда в случаях, указанных в договоре.

Пункт 7.5 договора аренды предусматривает право арендатора потребовать досрочного расторжения договора, но не право расторгнуть договор в одностороннем порядке применительно к пункту [3 статьи 450](#) Кодекса.

Поскольку арендодатель отказался от расторжения договора и соответствующее соглашение между сторонами не достигнуто, у арендатора возникло право требовать расторжения договора в судебном порядке. Данным правом арендатор воспользовался, предъявив встречный иск по настоящему делу.

Как установлено судом первой инстанции, арендатор выполнил все условия пункта 7.5 договора аренды, арендодатель был заранее предупрежден о намерении арендатора прекратить арендные отношения в связи с прекращением деятельности филиала учреждения, однако арендодатель не привел арендатору разумных причин для отказа в расторжении договора.

При названных обстоятельствах Президиум приходит к выводу о наличии оснований для расторжения судом первой инстанции при первоначальном рассмотрении данного дела договора аренды в судебном порядке на основании [пункта 2 статьи 450](#) Кодекса. Следовательно, договор аренды считается расторгнутым с момента вступления в законную силу решения этого суда по общему правилу, предусмотренному статьей 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, то есть по истечении месячного срока со дня принятия решения.

Таким образом, оспариваемые судебные акты подлежат отмене в соответствии с [пунктом 1 части 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.



Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2010, постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 11.10.2010 по делу № А65-18291/2009 Арбитражного суда Республики Татарстан, решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.01.2011, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30.06.2011 по тому же делу отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.10.2009 по указанному делу в части отказа в удовлетворении встречного иска отменить. Встречный иск удовлетворить. Расторгнуть договор аренды нежилых помещений от 01.03.2005 № ЕАС-17/665/05-7928 с 28.11.2009.

В остальной части решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.10.2009 оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов