



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1756/11

Москва

19 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Разумова И.В., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества “Кураре-Медицина” о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2010 по делу № А40-169294/09-11-1173, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.12.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества “Кураре-Медицина” – Арестова М.И., Гагарин Н.А., Михайлов К.Б.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве – Евграфов К.В.;

от федерального государственного учреждения “Лечебно-реабилитационный центр Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию” – Анисимова Т.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Нешатаевой Т.Н., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (далее – управление) в лице его правопродшественника – Государственного комитета Российской Федерации по управлению государственным имуществом, федеральным государственным учреждением “Лечебно-реабилитационный центр Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию” (далее – учреждение) в лице правопродшественника – Московской клинической центральной бассейновой больницы и закрытым акционерным обществом “Кураре-Медицина” (далее – общество) 17.12.1997 заключен договор аренды № 01-3/36 (далее – договор аренды, договор), в соответствии с которым управление (арендодатель) и учреждение (балансодержатель) передали обществу (арендатору) за плату во временное владение и пользование нежилые помещения площадью 1259,8 кв. метра, расположенные по адресу: г. Москва, Ивановское шоссе, д. 3 (далее – нежилые помещения).

Полагая, что общество ненадлежащим образом исполняет свои договорные обязанности, управление обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями о взыскании 13 905 600 рублей

75 копеек задолженности по арендным платежам по договору аренды за период с июня 2008 года по июнь 2010 года и 34 015 710 рублей 54 копеек за просрочку оплаты.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2010 иски удовлетворены частично, с общества взысканы задолженность по арендной плате в сумме 11 846 142 рублей 69 копеек и 6 594 071 рубль 34 копейки пеней, во взыскании долга в размере 2 059 458 рублей 06 копеек и 27 421 639 рублей 20 копеек пеней отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.12.2010 названные судебные акты оставил без изменения.

Суды пришли к выводу о том, что со стороны общества имела место просрочка внесения арендных платежей, в связи с чем удовлетворили требования в части взыскания неустойки, снизив размер взыскиваемых пеней.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения суда первой инстанции и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять по делу новый судебный акт. Требования общества базируются на следующих основных доводах: суды не учли, что между сторонами состоялось изменение договорных условий о снижении арендной платы, управление длительное время принимало оплату по измененным ставкам арендной платы, арендная плата поступала в бюджет Российской Федерации.

В отзывах на заявление управление и учреждение просят оставить названные 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 оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как выяснили суды, пунктом 1.2 договора аренды, положенного в основу исковых требований управления, установлен срок аренды с 17.11.1997 по 17.11.2022.

В пункте 3.3 договора содержится условие о том, что арендная плата может быть пересмотрена досрочно по требованию одной из сторон в порядке, определенном в пункте 5.1 договора, в случаях изменения устанавливаемых централизованно цен и тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 5.1 изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 07.03.2007 по делу № А40-71094/06-91-521 в договор аренды были внесены изменения, с учетом которых арендная плата в месяц составляет 39 683,7 условной единицы (без учета НДС), приравненной к курсу доллара США, установленному Центральным банком Российской Федерации на последнее число месяца, предшествующего оплачиваемому. Управление направило обществу уведомление от 31.03.2008 № 30-14/3201 об изменении величины арендной платы, которая установлена в размере 686 486 рублей 02 копеек в месяц (без учета НДС).

Общество вносило арендную плату в таком размере с апреля 2008 года в течение всего спорного периода, полагая, что направление управлением уведомления об изменении размера арендной платы представляло собой оферту, в то время как конклюдентные действия по внесению арендной

платы в соответствии с пунктом 3 статьи 438 и пунктом 3 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации представляли собой акцепт письменной оферты, рассматриваемый как соблюдение письменной формы сделки.

Уведомлением от 11.09.2009 № 22-02/15430 управление сообщило обществу о том, что оно должно вносить арендную плату по ставке, установленной вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 07.03.2007 по делу № А40-71094/06-91-521, а именно – исходя из 39 683,7 условной единицы (без учета НДС), эквивалентной соответствующему курсу доллара США, в месяц.

Между тем направление уведомления от 31.03.2008 № 30-14/3201 об уменьшении величины арендной платы и последующее исполнение обществом обязательства по перечислению арендной платы по сниженной ставке не являются изменением условий договора, поскольку в силу пункта 1 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации и договорных условий не представляют собой дополнительного соглашения, заключенного между всеми сторонами договора.

В такой ситуации верен вывод судов о несостоявшемся изменении ставки арендной платы, а следовательно действующим размером арендной платы является тот, который определен решением Арбитражного суда города Москвы от 07.03.2007 по делу № А40-71094/06-91-521.

В соответствии с пунктом 4.2.2 договора аренды в случае невнесения арендатором платежей в сроки, установленные договором, начисляются пени по 0,7 процента с просроченной суммы за каждый день просрочки, которые перечисляются в федеральный бюджет.

Взыскивая неустойку за просрочку арендной платы, суды, исходя из того, что размер пеней, установленный сторонами в договоре, явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства и с учетом статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, снизили размер взыскиваемых с общества пеней до 6 594 071 рубля 34 копеек.

При таких обстоятельствах оснований для отмены оспариваемых 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:

решение Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2010 по делу № А40-169294/09-11-1173, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2010, постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.12.2010 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление закрытого акционерного общества “Кураре-Медицина” оставить без удовлетворения.

Председательствующий

В.Н. Исайчев

## РЕЗЮМЕ

по делу № 1756/11

В ситуации, когда договор аренды недвижимого имущества был заключен между управлением (арендодателем, представителем собственника), учреждением (балансодержателем) и обществом (арендатором), направление арендодателем уведомления об уменьшении величины арендной платы и последующее исполнение стороной обязательства по перечислению арендной платы по сниженной ставке не являются изменением условий договора, так как не представляют собой дополнительного соглашения.