



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

22 октября 2012 года

Дело № А40-133263/11-29-1029

Резолютивная часть постановления объявлена 15 октября 2012 года

Полный текст постановления изготовлен 22 октября 2012 года

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Комаровой О. И.,

судей Русаковой О. И., Чучуновой Н. С.,

при участии в заседании:

от истца – Виноградской Т.Н. по доверенности от 25.01.2011, Платонова В.Б.,
генеральный директор, приказ от 28.04.2011 № 1,

от ответчиков:

индивидуального предпринимателя Соболева Александра Михайловича –
Смыслова П. А. по доверенности от 26.12.2011,

Алексеева Владимира Павловича – Алексеева В.П. (предъявлен паспорт),

Смыслова П.А. по доверенности от 26.12.2011,

Фурсаевой Ирины Григорьевны – Смыслова П.А. по доверенности от 27.12.2011,

рассмотрев 15 октября 2012 года в судебном заседании кассационные жалобы

Общества с ограниченной ответственностью «ВИКТОРИЯ», индивидуального предпринимателя Соболева Александра Михайловича, Алексеева Владимира Павловича, Фурсаевой Ирины Григорьевны
на решение от 29 мая 2012 года
Арбитражного суда города Москвы,
принятое судьей Лежневой О. Ю.,
на постановление от 06 августа 2012 года
Девятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Левиной Т. Ю., Кузнецовой Е. Е., Тихоновым А. П.,
по иску Общества с ограниченной ответственностью «ВИКТОРИЯ»
к индивидуальному предпринимателю Соболеву Александру Михайловичу (ИНН 771700376861, ОГРНИП 304770001251270), Алексееву Владимиру Павловичу, Фурсаевой Ирине Григорьевне
о признании договора аренды продленным на срок до 31.05.2012 и действующим и по встречному иску о признании договора аренды прекратившим свое действие, об обязанности освободить помещение

УСТАНОВИЛ: Общество с ограниченной ответственностью «ВИКТОРИЯ» (далее ООО «ВИКТОРИЯ», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Индивидуальному предпринимателю Соболеву Александру Михайловичу (далее ИП Соболев А. М., первый ответчик), Алексееву Владимиру Павловичу (далее Алексей В. П., второй ответчик), Фурсаевой Ирине Григорьевне (далее Фурсаева И. Г., третий ответчик) о признании договора аренды нежилого помещения от 01.08.2011 №21/1СВ продленным на срок до 31.05.2012 и действующим (с учетом удовлетворенного судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ходатайства истца об изменении предмета иска).

ИП Соболевым А. М., Алексеевым В. П., Фурсаевой И. Г. предъявлен встречный иск, принятый судом к рассмотрению совместно с первоначальным, о признании договора аренды нежилого помещения от 01.08.2011 №21/1СВ прекратившим свое действие и об обязанности истца освободить занимаемое им

помещение на следующий день после принятия судом решения, передать его по акту приема-передачи ответчикам.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29 мая 2012 года в удовлетворении первоначального и встречного исков отказано.

Суд установил, что истцом не представлено доказательств отказа ответчика от заключения с истцом договора на новый срок, не представлено доказательств заключения ответчиком договора аренды с другим лицом. При этом судом учтено, что изложенные истцом в обоснование заявленных исковых требований доводы являются условиями для заключения нового договора аренды помещения, а не обязанностью ответчика.

Полагая встречный иск не подлежащим удовлетворению, суд исходил из того, что между сторонами договор возобновлен на неопределенный срок, ответчиком не представлено доказательств направления истцу уведомления об отказе от договора, направленного за три месяца в соответствии с требованиями статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06 августа 2012 указанное решение оставлено без изменения.

ООО «ВИКТОРИЯ» подана кассационная жалоба на вышеназванные решение и постановление, согласно которой истец просит данные судебные акты отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении первоначального иска.

Заявитель указывает, что стороны, составляя договор аренды, намеренно несколько раз внесли обязательство арендодателя продлить с арендатором договор аренды после окончания его срока (пункты 2.2, 5.2.9, 7.1 договора).

Истец не согласен с выводами суда о возобновлении договора аренды на неопределенный срок, поскольку в приложении к нему содержится прямое волеизъявление сторон на пролонгацию договора сроком на 5 месяцев с момента окончания договора.

Заявляет, что воля сторон была направлена именно на изменение условий договора аренды в части срока. В противном случае ими бы не заключалось дополнительное соглашение к договору, в котором определена пролонгация

договора аренды на 5 месяцев. Суды неверно истолковали положения договора о сроке, не применив к отношениям сторон положения дополнительного соглашения к договору аренды, неверно применили нормы права, а именно статьи 431, 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ИП Соболевым А. М., Алексеевым В. П., Фурсаевой И. Г. также обжалованы вышеназванные судебные акты. Ответчики просят решение и постановление судов первой и апелляционной инстанций отменить, принять по делу новый судебный акт и признать договор аренды прекратившим свое действие; обязать истца освободить незаконно занимаемое им помещение и на следующий день после принятия судом решения передать его по Акту приема-передачи ответчикам.

Ответчики указывают, что продление договора аренды или заключение нового договора аренды было возможно только в случае выполнения арендатором всех своих обязательств по договору (пункты 2.2 и 7.1 договора). Во время действия договора аренды, то есть до 31 декабря 2011 года, арендатор не выполнял свои обязательства по пункту 5.4.3 договора, а именно - нести расходы по оплате электроэнергии. Оплату электроэнергии все это время осуществлял арендодатель Соболев А. М.

Указывает, что расчеты по оплате электроэнергии путем выставления счетов не были обусловлены условиями договора аренды. Обязательность направления претензий также не была условием договора. В арендованном помещении имелись счетчики электроэнергии, к которым арендатор имел свободный доступ, расчетный счет арендодателя был известен арендатору, так как на него он производил арендные платежи.

Судом необоснованно не учтено обстоятельство, что фактическая оплата задолженности по платежным поручениям была произведена арендатором только в 2012 году, то есть уже в процессе рассмотрения настоящего дела и за рамками срока действия договора аренды, срок которого закончился 31 декабря 2011 года.

В судебном заседании суда кассационной инстанции стороны поддержали доводы своих кассационных жалоб, возражали против удовлетворения жалобы другой стороны.

ИП Соболевым А. М., Алексеевым В. П., Фурсаевой И. Г. представлен письменный отзыв на жалобу истца.

Обсудив доводы кассационных жалоб, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов судов в решении и постановлении фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, кассационная инстанция пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения, кассационные жалобы - без удовлетворения.

Согласно договору аренды от 01.08.2011 № 21/1СВ ИП Соболевым А. М., действующим также от имени Алексева В. П. и Фурсаевой И. Г. и истцом заключен договор аренды нежилого помещения № 21/1СВ, согласно которому последнему передается во временное владение и пользование нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, просп. Мира, д. 124, корп. 2, общей площадью 68,2 кв. м, этаж цоколь, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение III – комнаты 1, 1а, 2, 2а, 2б, с 3 по 5 кадастровый (или условный) номер: 80189); истец обязуется принять помещение во временное владение и пользование для осуществления деятельности по оказанию бытовых услуг населению, в том числе для размещения салона красоты.

В соответствии с пунктом 2.1 договора он вступает в силу с момента подписания сторонами акта приема-передачи и действует по 31 декабря 2011 года.

Помещение передано арендатору по Акту приема-передачи нежилого помещения от августа 2011 года.

В соответствии с пунктом 2.2. договора аренды по истечении срока договора и при условии выполнения истцом всех своих обязательств по договору

договор считается пролонгированным на неопределенный срок на тех же условиях или заключается новый договор аренды помещения на тех же условиях.

Пунктом 5.2.9 договора предусмотрено, что ответчик обязан по истечении срока договора и при условии выполнения истцом всех своих обязательств по договору заключить новый договор аренды помещения на тех же условиях, либо настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно пункту 7.1 договора стороны условились о том, что по истечении срока договора истец имеет право на заключение договора аренды помещения на новый срок на тех же условиях либо пролонгации настоящего договора на неопределенный срок на тех же условиях при условии выполнения истцом всех своих обязательств по договору, а ответчик несет корреспондирующую указанному праву истца обязанность заключить договор аренды помещения на новый срок на тех же условиях либо пролонгировать договор на неопределенный срок на тех же условиях.

Гарантийным обязательством к договору аренды стороны заключили соглашение о том, что арендодатель обязуется не отказывать арендатору в заключении договора аренды помещения, указанного в пункте 1.1 договора, на новый срок в течение не менее трех лет с момента заключения договора, либо в течение указанного времени не препятствовать возобновлению договора на тех же условиях на тот же срок, если истец надлежащим образом исполняет свои обязанности по договору и продолжает пользоваться помещением после истечения срока, указанного в пункте 2.1 договора.

Первоначальный иск заявлен о признании договора аренды нежилого помещения от 01.08.2011 №21/1СВ продленным на срок до 31.05.2012 и действующим.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан

письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства, в соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации истолковав условия договора аренды, суд пришел к выводу, что изложенные истцом в обоснование заявленных исковых требований доводы являются условиями для заключения нового договора аренды помещения, а не обязанностью ответчика. Истцом не представлено доказательств отказа ответчика от заключения с истцом договора на новый срок, не представлено доказательств заключения ответчиком договора аренды с другим лицом.

Поскольку истец продолжал пользоваться помещением после истечения срока договора аренды при отсутствии возражений со стороны арендодателя, суд счел вышеназванный договор аренды возобновленным на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающим, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610).

Также суд установил, что ответчиками не представлены доказательства направления истцу уведомления об отказе от договора, направленного истцу за три месяца в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому при заключении договора

аренды на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Довод ответчиков о ненадлежащем исполнении истцом его обязательств в части оплаты электроэнергии судами исследован, оценен и отклонен.

Суд установил, что ответчиком не представлено доказательств выставления истцу счетов на оплату электроэнергии, не представлено доказательств направления истцу в течение срока действия договора каких-либо претензий по оплате задолженности в связи с неисполнением обязательств истцом по договору.

Данный вывод соответствует установленным судом по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, в том числе договору аренды № 21/1СВ от 01.08.2011.

Пунктом 4.1 договора предусмотрен порядок и срок уплаты арендной платы.

Обязанность арендатора нести расходы на содержание помещения, в том числе расходы на оплату электроэнергии, установлена пунктом 5.4 договора аренды.

Доказательства, подтверждающие, что у арендатора имелась возможность в самостоятельном порядке, без представления арендодателем соответствующих документов, определить размер данных расходов, не представлены.

При изложенных, установленных судами обстоятельствах судебная коллегия полагает обоснованным вывод судов об отказе в удовлетворении первоначального и встречного исков.

Оснований, установленных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены обжалуемых в кассационном

порядке судебных актов не имеется, в связи с чем кассационные жалобы удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь статьями 274, 284, 286, пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 29 мая 2012 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06 августа 2012 года по делу № А40-133263/11-29-1029 оставить без изменения, кассационные жалобы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья:

О. И. Комарова

Судьи:

О. И. Русакова

Н. С. Чучунова