

Что общего между российским арбитражным судом, американской компанией «Макдональдз», санкциями и Крымом?

В деле № А84-854/2014 рассматривался вопрос о расторжении арендодателем договора аренды в судебном порядке ввиду нарушения арендатором существенных условий договора. Арбитражный суд г. Севастополя удовлетворил требования истца и вынес решение о расторжении договора аренды, установив, в частности, что арендатор не использует арендованное имущество по целевому назначению, каковым, согласно условиям договора, являлось «размещение кафе „Макдональдс“» ([Решение от 25 февраля 2015 г.](#)).

Отменяя решение суда первой инстанции, апелляционный суд установил, что назначение объекта аренды не было строго определенным, а вывод суда о том, что на арендуемом объекте могло размещаться только кафе «Макдональдс», а не какое-либо иное кафе, ошибочен. При этом апелляционный суд также отметил, что «уход кафе „Макдональдс“ из объекта аренды и вообще с рынка таких услуг на территории города Севастополя возник не по обстоятельствам, зависящим от ответчика...» ([Постановление от 26 мая 2015 г.](#)).

Суд кассационной инстанции пошел дальше. Оставляя Постановление апелляционного суда в силе, он указал на тот факт, что ввиду санкций в отношении Крыма, «которыми предусматривается запрет в осуществлении деятельности, поставке товаров и предоставлении услуг для субъектов юрисдикции данных стран, к которым и относится американская компания „Макдональдз“» арендатор «был лишен права организовать и разместить кафе „Макдональдз“ в соответствующий период».

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17 сентября 2015 г. № Ф10-3135/2015

Дело № А84-854/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 10.09.2015

Постановление изготовлено в полном объеме 17.09.2015

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

председательствующего Гладышевой Е.В.

судей Гриднева А.Н., Сорокиной И.В.

при участии в заседании:

от истца:

Главное управление имущественных и земельных отношений, г. Севастополь (ОГРН 1149204004036) представитель Шалык А.Н. (доверенность от 03.08.15 № 02-20/35 сроком до 01.10.15)

от ответчика:

общество с ограниченной ответственностью «Спорттовары», г. Севастополь, (ОГРН 1149204011076) представитель Вертий Н.А. (доверенность от 03.04.15 сроком до 03.04.16)

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Главного управления имущественных и земельных отношений, г. Севастополь, на [постановление](#) Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2015 по делу № А84-854/2014,

установил:

Главное управление имущественных и земельных отношений (далее - Севимущество) обратилось в Хозяйственный суд города Севастополя с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Спорттовары» (далее - ООО «Спорттовары») о расторжении договора аренды № 485-00 от 29.11.2000, заключенного между Управлением по вопросам имущества коммунальной собственности Севастопольской городской государственной администрации и Закрытым акционерным обществом «Спорттовары», а также об обязательстве освободить недвижимое имущество - встроенные помещения общей площадью 253,4 кв. м, находящиеся на первом этаже и расположенное по адресу: г. Севастополь, пр. Нахимова, 14, и передать указанное имущество по акту приема-передачи.

Исковые требования мотивированы наличием оснований для расторжения договора аренды имущества в связи с существенным нарушением ответчиком его условий, а именно: несвоевременное внесение арендной платы, нецелевое использование объекта аренды и отсутствие документов, подтверждающих страхование объекта аренды с подтверждением страховых платежей, в связи с чем истец также просил обязать ответчика освободить недвижимое имущество, которое является предметом спорного договора аренды.

Решением Арбитражного суда города Севастополя от 25.02.2015 исковые требования удовлетворены полностью.

Решение суда первой инстанции обоснованно наличием существенных нарушений условий спорного договора аренды недвижимого имущества со стороны ответчика, что, по мнению суда, является основанием для досрочного прекращения данных арендных отношений и возврата арендованного имущества.

Постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2015 решение Арбитражного суда города Севастополя от 25.02.2015 отменено, в удовлетворении иска Главного управления имущественных и земельных отношений к Обществу с ограниченной ответственностью «Спорттовары» о расторжении договора аренды и освобождении нежилого помещения отказано.

С Главного управления имущественных и земельных отношений в пользу общества с ограниченной ответственностью «Спорттовары» в возмещение расходов по уплате государственной пошлины за рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции взыскано 3000 рублей.

Заявитель обратился в суд округа с кассационной жалобой, в которой просил отменить постановление суда апелляционной инстанции, а решение суда первой инстанции оставить без изменений.

В судебном заседании суда округа заявитель поддержал доводы своей кассационной жалобы и просил суд ее удовлетворить.

Представитель ответчика возражал против доводов кассационной жалобы, поддержал доводы, изложенные в отзыве на нее.

Изучив материалы дела, оценив доводы кассационной жалобы, заслушав пояснения представителей заявителя и ответчика, суд кассационной инстанции считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению, а постановление суда апелляционной инстанции не подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и следует из материалов дела, 29.11.2000 между Управлением по вопросам имущества коммунальной собственности Севастопольской городской государственной администрации (Арендодатель) и Закрытым акционерным обществом «Спорттовары» (Арендатор) заключен договор № 485-00 аренды недвижимого имущества (далее - Договор), по условиям которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду недвижимое

имущество - встроенное помещение общей площадью 253,4 кв. м, находящееся на первом этаже и расположенное по адресу: г. Севастополь, пр. Нахимова, 14.

Пунктами 3.1 - 3.3 Договора (в редакции протокола от 07.12.2010 согласования изменений к Договору) установлен размер арендной платы, порядок ее определения, а также порядок оплаты, в том числе предусмотрено, что арендная плата уплачивается арендатором арендодателю не позднее 20 числа текущего месяца. Размер арендной платы за каждый последующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции соответствующий предыдущему.

В разделе 4 Договора были определены обязанности Арендодателя и Арендатора.

По условиям указанного раздела Договора Арендатор обязался: принять объект аренды у Арендодателя и пользоваться объектом аренды в соответствии с его назначением, согласно условиям настоящего договора, для организации и размещения кафе «Макдональдс» (пункт 4.3); своевременно вносить Арендодателю арендную плату, а также осуществлять другие платежи, связанные с использованием объектом аренды, в том числе оплату услуг, предоставляемых предприятиями коммунальной сферы. В течение месяца со дня подписания настоящего договора заключить с предприятиями коммунальной сферы договоры по оказанию коммунальных услуг (пункт 4.4); застраховать арендованное имущество в пользу Арендодателя за счет собственных средств от стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц, пожара, повреждения инженерных сетей, представить Арендодателю копию договора страхования и подтверждение о внесении страховых платежей (пункт 4.6); при обязательном согласовании с Арендодателем производить текущий и капитальный ремонт объекта аренды, профилактические осмотры и восстановительные ремонты инженерного оборудования объекта аренды, обеспечивающего жизнедеятельность объекта (пункт 4.8).

Срок действия Договора - до 29.11.2021 (пункт 7.1 Договора).

В пункте 7.3 Договора предусмотрена возможность расторжения Договора по требованию одной из сторон по решению арбитражного суда в случае невыполнения сторонами своих обязательств.

Согласно акту приема-передачи арендованного имущества от 29.11.2000 арендодатель и балансодержатель передали арендатору недвижимое имущество - нежилое помещение общей площадью 253,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Севастополь, пр. Нахимова, 14.

В соответствии с протоколами согласования изменений к Договору от 07.12.2010 и от 25.12.2013 стороны внесли изменения в преамбулу Договора, указав в качестве Арендодателя Фонд коммунального имущества Севастопольского городского Совета и в качестве Арендатора - Общество с ограниченной ответственностью «Спорттовары С».

Судом первой инстанции установлено, что вследствие ликвидации арендодателя и передачи его функций другому лицу, а также приведения своих учредительных документов арендатором в соответствие с законодательством Российской Федерации и переименованием, на момент рассмотрения данного спора судом сторонами Договора являлись Севимущество (арендодатель) и ООО «Спорттовары» (арендатор), что сторонами не оспаривается.

Согласно акту от 05.08.2014 истцом проведена проверка эффективности использования, выполнения условий договора аренды и технического состояния объекта коммунальной собственности ответчиком, по результатам которой установлено, что арендуемые помещения по целевому назначению, предусмотренному Договором (размещение кафе «Макдональдс»), не используются, договоры страхования объекта аренды и на оказание коммунальных услуг арендатором не предоставлены, имеет место просрочка по внесению арендной платы в размере 27515,41 рубля, на основании чего

комиссией сделан вывод о нарушении арендатором договорных обязательств и о необходимости расторжения Договора.

В связи с этим, 29.08.2014 за исх. № 02-02/294 Севимуществом в адрес ООО «Спорттовары» направлено предупреждение о необходимости исполнения в пятнадцатидневный срок обязательств по Договору.

Заявитель указывал на то, что в связи с неисполнением ответчиком указанного предупреждения о необходимости исполнения обязательств по Договору, 22.09.2014 за исх. № 02-02/621 в адрес ООО «Спорттовары» было направлено требование о досрочном расторжении Договора.

Отказ ответчика от 21.10.2014 на предложение расторгнуть Договор послужил основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя исковые требования истца, суд первой инстанции исходил из доказанности обстоятельств существенного нарушения арендатором условий договора аренды.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что допущенные арендатором нарушения условий договора аренды не являются существенными, а потому не могут служить основанием для расторжения договора аренды.

Проанализировав положения [ст. ст. 307, 309, 614, 450](#) ГК РФ, суд апелляционной инстанции указал, что по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Случаи, когда договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя, предусмотрены [статьей 619](#) ГК РФ. В силу указанной статьи по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

В соответствии со [статьей 615](#) ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Согласно пункту 3.2. Договора в редакции протокола от 07.12.2010 согласования изменений к договору аренды, арендная плата устанавливается в размере 19655,40 грн. и оплачивается арендатором арендодателю не позднее 20 числа текущего месяца.

Пунктом 3.3. Договора в редакции протокола от 07.12.2010 согласования изменений к договору аренды предусмотрено, что в соответствии с решением Севастопольского городского совета № 1617 от 13.03.2007 размер арендной платы с 23.05.2009 за каждый последующий месяц определяется путем корректировки размера месячной арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции соответствующий предыдущему.

Материалами дела подтверждается, что при внесении ответчиком арендной платы в течение 2014 года, имели место такие периоды просрочки: за январь - 29 дней; за март - 6 дней; за апрель - 38 дней; за май - 9 дней; за июнь - 40 дней; за июль - 28 дней; за август - 30 дней; за сентябрь - 30 дней; за октябрь - 22 дня; за ноябрь - 22 дня; за декабрь - 1 день.

В соответствии с [пунктом 28](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды может быть расторгнут в связи с внесением арендной платы не в полном объеме, если данное нарушение суд признает существенным.

Апелляционный суд, оценив обстоятельства дела, посчитал, что допущенные ответчиком нарушения условий договора аренды в части внесения арендной платы не являются существенными, поскольку арендная плата вносилась ответчиком в полном объеме, с незначительной просрочкой, вследствие чего арендодатель не лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

Кроме того, договором предусмотрена иная ответственность арендатора (пункт 3.5. Договора) в случае установления нарушений сроков внесения арендных платежей.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [п. 8](#) Информационного письма от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

Суд апелляционной инстанции указал на то, что на момент рассмотрения настоящего спора по существу (17.02.2015) ответчик по состоянию на 01.01.2015 полностью оплатил задолженность, на которую ссылается истец в иске, что также подтверждается представленной истцом бухгалтерской справкой от 27.01.2015, в связи с чем сделал правильный вывод о том, что нарушения, послужившие основанием для обращения истца с настоящим иском, устранены в разумный срок, и сослался на аналогичную позицию, изложенную в [постановлении](#) Федерального Арбитражного суда Центрального округа от 05.12.2012 по делу № А08-1033/2012.

Суд кассационной инстанции не усматривает достаточных оснований для переоценки приведенных выводов суда апелляционной инстанции, принимая во внимание также следующие обстоятельства.

В соответствии с заключительными и переходными положениями [Закона](#) Севастополя «Об аренде государственного имущества города Севастополя», который был принят 30.12.2014, арендаторы государственного имущества в период с 01.03.2014 по 31.12.2014 оплачивают арендную плату без ее корректировки на индекс инфляции (как это предусмотрено положениями договоров аренды), в рублях по официальному курсу Центрального банка РФ на дату осуществления платежа ([п. 3 ст. 18](#) вышеназванного Закона).

В соответствии с [п. 6 ст. 18](#) Закона Севастополя, арендаторы государственного имущества не несут ответственности за просрочку арендной платы по договорам аренды, допущенную в период с 01.03.2014 по 01.07.2014. Арендаторы, допустившие просрочку арендной платы в указанный в настоящей части период, и оплатившие задолженность до 10.07.2014 в полном объеме, признаются арендаторами, надлежаще исполняющими свои обязанности по договору.

Таким образом, указанные заявителем нарушения сроков уплаты ответчиком арендных платежей за период с 01.03.2014 по 01.07.2014 не признаются таковыми действующим на территории города Севастополя законодательством.

Учитывая изложенное, судом апелляционной инстанции был сделан правомерный вывод об отсутствии оснований считать допущенную ответчиком просрочку в оплате арендных платежей существенным, неоднократным нарушением обязательств по договору аренды.

Довод заявителя кассационной жалобы о том, что нарушение арендатором

обязательства по использованию объекта аренды для организации и размещения кафе «Макдональдс» является существенным нарушением условий договора, был предметом исследования суда апелляционной инстанции, которому судом дана надлежащая правовая оценка, с которой суд кассационной инстанции согласен.

Кроме того, следует принять во внимание, что в связи с принятием отдельными странами санкций в отношении Крыма, как части территории Российской Федерации, которыми предусматривается запрет в осуществлении деятельности, поставке товаров и предоставлении услуг для субъектов юрисдикции данных стран, к которым и относится американская компания «Мак Дональдз», ответчик был лишен права организовать и разместить кафе «Мак Дональдз» в соответствующий период.

Довод заявителя о том, что постановление суда апелляционной инстанции принято с нарушением норм процессуального права, в связи с непривлечением к участию в деле Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, суд округа находит несостоятельным в связи со следующим.

Заявитель указывает на то, что [Положение](#) о Департаменте по имущественным и земельным отношениям города Севастополя было утверждено Постановлением Правительства города Севастополя 16.06.2015 № 521-ПП, в то время как [постановление](#) Двадцать первого арбитражного апелляционного суда по настоящему делу принято 26.05.2015. Поскольку Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя образован после принятия судом апелляционной инстанции решения, на момент рассмотрения настоящего спора он не мог быть привлечен к участию в деле в качестве третьего лица.

Таким образом, суд апелляционной инстанции не мог нарушить права лица, которое на момент рассмотрения данного дела не существовало. Самим заявителем ходатайство о привлечении к участию в деле каких-либо лиц во время рассмотрения данного дела заявлено не было.

На основании вышеизложенного, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции по приведенным в кассационной жалобе доводам.

Доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе, были предметом рассмотрения в суде апелляционной инстанции, получили надлежащую правовую оценку, не опровергают выводов суда апелляционной инстанции и направлены на переоценку доказательств и установленных судом фактических обстоятельств дела, что в силу [статьи 286](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в компетенцию суда кассационной инстанции.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что нарушений норм материального и процессуального права, допущенных судом апелляционной инстанции при вынесении обжалуемого судебного акта и влекущих его отмену, судебной коллегией не установлено, а обстоятельства, имеющие существенное значение для разрешения спора, были предметом исследования и оценки суда, оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Руководствуясь [пунктом 1 части 1 статьи 287](#), [статьями 289, 291.1](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

постановил:

[постановление](#) Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2015 по делу № А84-854/2014 оставить без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть

URL: https://kad.arbitr.ru/PdfDocument/18f46d7a-8c57-4013-9424-c6987765d280/A84-854-2014_20150917_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf

обжаловано в двухмесячный срок в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в порядке, предусмотренном [ст. 291.1](#) АПК РФ.

Председательствующий
Е.В.ГЛАДЫШЕВА

Судьи
А.Н.ГРИДНЕВ
И.В.СОРОКИНА