



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65

<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

15 декабря 2016 года

Дело №A42-3975/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 08 декабря 2016 года

Постановление изготовлено в полном объеме 15 декабря 2016 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Баркановой Я.В.
судей Жиляевой Е.В., Тимухиной И.А.

при ведении протокола судебного заседания: Южаковой В.Д.

при участии:

от истца: Дидковский В.А. (по паспорту), представитель Чупраков Р.А.
(по доверенности от 25.11.2016),

от ответчика: представитель Ярошенко О.В. (по доверенности от 11.02.2016),

от 3-го лица: представитель Чупраков Р.А. (по доверенности от 30.03.2015),

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
(регистрационный номер 13АП-28595/2016) ИП Дидковского В.А.

на решение Арбитражного суда Мурманской области от 15.09.2016 по делу
№ A42-3975/2016 (судья Быкова Н.В.), принятое

по иску ИП Дидковского В.А.

к АКБ «Московский областной банк» (ПАО)

3-е лицо: ООО "Соренда"

о взыскании,

установил:

Индивидуальный предприниматель Дидковский Виталий Анатольевич
(ОГРНИП 314519031500050, ИНН 519030200589) (далее – Истец,
Предприниматель) обратился в Арбитражный суд Мурманской области с иском к
Акционерному коммерческому Банку «Московский областной банк» (ПАО) (107023,
город Москва, улица Семёновская Б., 32, строен. 1, ОГРН 1107711000022, ИНН
7750005588) (далее – Ответчик, Банк) с учетом уточненных в порядке статьи 49

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исковых требований, принятых арбитражным судом первой инстанции, о взыскании задолженности по договору аренды от 17.12.2012 № 17/12/2012 за май-июнь 2016 года в сумме 405 780 руб., за июль - август 2016 года в сумме 405 780 руб., а также пеней за период с 19.04.2016 по 18.07.2016 в сумме 66 835 руб. 56 коп.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО "Соренда".

Решением арбитражного суда от 15.09.2016 исковые требования удовлетворены частично, суд взыскал с Ответчика в пользу Истца 362 592 руб. задолженности, 55 723 руб. 58 коп. пеней, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Не согласившись с названным решением, Предприниматель обратился с апелляционной жалобой, в которой просил состоявшийся судебный акт отменить, исковые требования удовлетворить полностью. По мнению подателя жалобы, при принятии оспариваемого решения арбитражный суд первой инстанции необоснованно сослался на положения статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку изменение размера арендной платы не являлось произвольным, а полностью соответствовало порядку, определенному договором аренды.

В судебном заседании апелляционного суда представитель Истца доводы апелляционной жалобы поддержал, просил решение суда отменить, исковые требования удовлетворить. Дополнительно пояснил, что на момент рассмотрения спора апелляционным судом в связи с частичной оплатой долга Банком размер задолженности составил 224 484 руб. за май-июнь 2016 года и 224 484 руб. за июль и август 2016 года.

Представитель Ответчика против удовлетворения апелляционной жалобы возражал по основаниям, изложенным в отзыве, просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения. По мнению Банка, Предпринимателем допущено злоупотребление правом (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации), поскольку в результате одностороннего увеличения арендодателем арендной платы исходя из размера бивалютной корзины стоимость аренды помещения в четыре раза превысила стоимость

арендной платы объектов аналогов. В обоснование своих доводов Банк ссылается на пункт 22 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Представитель ООО "Соренда" с доводами апелляционной жалобы согласился.

Исследовав материалы дела, доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, заслушав мнения участвующих в деле лиц, апелляционный суд установил следующее.

Между ООО «Соренда» (арендодателем) и Банком (арендатором) заключен договор аренды от 17.12.2012 № 17/12/2012 в отношении нежилых помещений общей площадью 118,8 кв.м. в составе комнат 1-15, расположенных на 1 этаже здания по адресу: проспект Металлургов, д. 18, г. Мончегорск, Мурманская область, предоставленных для оказания банковских услуг юридическим и физическим лицам, на срок с 17.12.2012 по 17.12.2017 (далее – Договор аренды).

Пунктом 5.2 Договора аренды постоянная арендная плата за пользование арендуемым помещением установлена в размере 166 320 руб. ежемесячно.

При этом в соответствии с пунктом 5.6 Договора аренды ООО «Соренда» вправе один раз в год в одностороннем порядке изменять ставку постоянной арендной платы за помещение. Такое изменение может иметь место не ранее, чем через 1 (один) год после последнего изменения (установления) ставки постоянной арендной платы и при этом ставка постоянной арендной платы не может быть изменена в одностороннем порядке более чем на 10 (десять)% от размера ставки постоянной арендной платы, действующей на день увеличения, если иное не предусмотрено договором. В случае увеличения стоимости бивалютной корзины, рассчитанной в соответствии с правилами Центрального Банка России, более чем на 15% с момента последнего изменения (установления) ставки постоянной арендной платы, арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить ставку постоянной арендной платы за помещение пропорционально увеличению стоимости бивалютной корзины. Арендодатель письменно не позднее чем за 30 календарных дней уведомляет арендатора об одностороннем изменении ставки постоянной арендной платы с необходимыми пояснениями и (или) расчетами, обосновывающими увеличение арендной платы. Одновременно с уведомлением

арендодатель предоставляет арендатору дополнительное соглашение об изменении постоянной арендной платы, подписанное со стороны арендодателя.

Ответственность арендатора за нарушение сроков внесения арендной платы установлена пунктом 6.3. Договора аренды в виде пеней в размере 0,1 % за каждый день просрочки.

18.11.2013 ООО «Соренда» и Банком подписано дополнительное соглашение №1 к Договору аренды, которым с 18.12.2013 согласована постоянная арендная плата за пользование помещением в размере 182 952 руб.

По договору купли-продажи от 13.11.2014 право собственности на нежилое помещение, являющееся предметом аренды, перешло к Предпринимателю. Право собственности зарегистрировано 24.11.2014, о чем Банк уведомлен письмом № 5 от 27.11.2014.

Уведомлением № 7 от 02.12.2014 Предприниматель уведомил Банк о том, что с 03.01.2015 постоянная арендная плата за пользование арендаемым помещением по Договору аренды изменилась в связи с увеличением стоимости бивалютной корзины на 49,5478% (стоимость на 02.12.2014 составила 57,4929 руб.), и устанавливается в размере 273 600 руб. ежемесячно. Банку направлено для подписания Дополнительное соглашение № 2 к Договору аренды, которое Банком не подписано.

Уведомлением № 2 от 22.01.2016 Предприниматель известил Банк о том, что с 22.01.2016 постоянная арендная плата за пользование арендаемым помещением по договору аренды изменилась в связи с увеличением стоимости бивалютной корзины на 41,0243% (стоимость на 22.01.2016 - 87,0068 руб.) и составляет 385 842 руб. ежемесячно.

Из материалов дела следует, что Банк оплачивал ежемесячно Предпринимателю 182 952 руб., Предприниматель регулярно обращался в Арбитражный суд Мурманской области с исками о взыскании задолженности по арендной плате в части, превышающей плату в размере 182 952 руб.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Мурманской области от 14.05.2015 по делу №A42-2158/2015 с Банка в пользу Предпринимателя взыскана задолженность по арендной плате в сумме 266 095 руб. 74 коп. за период с января по март 2015 года с учетом применения

увеличенного в порядке п. 5.6 Договора аренды размера платы (273 600 руб. ежемесячно) с 03.01.2015.

Задолженность за последующие периоды была взыскана с Банка в пользу Предпринимателя исходя из ежемесячного размера арендной платы в сумме 273 600 руб. в рамках арбитражных дел №№ A42-5406/2015, A42-6307/2015, A42-7906/2015, A42-9235/2015, A42-10145/2015, A42-10566/2015, A42-224/2016.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Мурманской области от 20.04.2016 по делу №A42-939/2016 с Банка в пользу Предпринимателя взыскана задолженность по арендной плате в сумме 121 611 31 коп. за февраль 2016 года с учетом применения увеличенного в порядке п. 5.6 Договора аренды размера платы (385 842 руб. ежемесячно) с 22.02.2016.

Задолженность за последующие периоды была взыскана с Банка в пользу Предпринимателя исходя из ежемесячного размера арендной платы в сумме 385 842 руб. в рамках арбитражных дел №№ A42-1661/2016, A42-2681/2016.

Обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, Предприниматель просил взыскать с Ответчика задолженность за май – август 2016 года, исходя из стоимости аренды 385 842 руб. в месяц.

Проверив законность и обоснованность решения арбитражного суда первой инстанции, апелляционный суд полагает его подлежащим отмене в связи со следующим.

В силу положений статей 606, 611, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора – в своевременном внесении платы за пользование имуществом, порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

Пунктом 5.6 Договора аренды установлено право арендодателя в одностороннем порядке изменять ставку постоянной части арендной платы пропорционально увеличению стоимости бивалютной корзины.

Как было установлено судом первой инстанции, стоимость бивалютной корзины, рассчитанная в соответствии с правилами Центрального Банка России, на 18.12.2013 составляла 38,4445 руб.; на 02.12.2014 установлена в размере 57,4929 руб. Увеличение бивалютной корзины составило 49,5478%. В таком же соотношении

Предпринимателем увеличена стоимость арендной платы (до 273 600 руб. ежемесячно).

Стоимость бивалютной корзины на 22.01.2016 установлена в размере 87,0068 руб. Увеличение стоимости бивалютной корзины составило 41,0241%. Исходя из указанного изменения Предпринимателем увеличена арендная плата с 22.02.2016 (до 385 842 руб. ежемесячно).

Поскольку Договор аренды предусматривает право Предпринимателя в одностороннем порядке изменять размер арендной платы, суд первой инстанции пришел к правомерному выводу о том, что размер арендной платы, определенный исходя из 385 842 руб. ежемесячной платы, соответствует условиям Договора аренды.

Между тем, суд первой инстанции согласился с доводами Банка о том, что Предпринимателем допущено злоупотребление правом (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации) при одностороннем увеличении размера арендной платы.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно правовой позиции, изложенено в пункте 22 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», если в отсутствие государственного регулирования арендной платы договор аренды предусматривает право арендодателя в одностороннем порядке изменять ее размер, то в случаях, когда будет доказано, что в результате такого одностороннего изменения она увеличилась непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, и существенно их превысила, что свидетельствует о злоупотреблении арендодателем своим правом, суд на основании пункта 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации отказывает во взыскании арендной платы в части, превышающей названные средние рыночные ставки.

Суд первой инстанции принял в качестве доказательства установления непропорционального увеличения арендной платы по договору представленный Банком отчет ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад» № 84/2016 МБ «Об оценке рыночной ставки арендной платы за объект недвижимого имущества - нежилого встроенного помещения, расположенного по адресу: Мурманская область, г. Мончегорск, проспект Металлургов, д. 18, для целей обоснования (подтверждения) размера величины арендной платы за объект оценки по вновь заключенным или действующим договорам аренды, а также для целей досудебных или судебных разбирательств», согласно которому в период с 03.01.2015 по 22.02.2016 рыночная ставка арендной платы за арендуемое Банком помещение не изменилась.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции взыскал задолженность за май - август 2016 года в сумме 362 592 руб., исходя из ежемесячного размера арендной платы, равного 273 600 руб.

Апелляционный суд полагает необоснованным вывод суда первой инстанции о допущенном Предпринимателем злоупотреблении правом.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (статья 424 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пред предусмотренное пунктом 5.6 Договора аренды условие вытекает из положений пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, подчинено принципу свободы договора (статья 421 Кодекса), который предполагает согласование без какого-либо понуждения автономных волеизъявлений действующих в своем интересе договаривающихся участников сделки об изменении обязательств.

Учитывая, что Предприниматель требует исполнение Договора аренды на согласованных сторонами условиях, апелляционный суд не усматривает в действиях Истца, вытекающих из условий Договора аренды, детально

регламентирующих условия изменения размера арендной платы, злоупотребления правом.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в п. 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 N 54 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении", при осуществлении стороной права на одностороннее изменение условий обязательства или односторонний отказ от его исполнения она должна действовать разумно и добросовестно, учитывая права и законные интересы другой стороны (пункт 3 статьи 307, пункт 4 статьи 450.1 ГК РФ). Нарушение этой обязанности может повлечь отказ в судебной защите названного права полностью или частично, в том числе признание ничтожным одностороннего изменения условий обязательства или одностороннего отказа от его исполнения (пункт 2 статьи 10, пункт 2 статьи 168 ГК РФ). Например, по этому основанию суд отказывает во взыскании части процентов по кредитному договору в случае одностороннего, ничем не обусловленного непропорционального увеличения банком процентной ставки.

По смыслу указанных разъяснений, суд отказывает в защите права лица, произвольно изменившему размер арендной платы, воспользовавшись предусмотренным договором правом.

В данном случае изменение размера арендной платы нельзя признать произвольным, поскольку условия, при которых это право может быть реализовано, подробно изложены в пункте 5.6. Договора и экономически связаны с изменением стоимости бивалютной корзины.

Коль скоро стороны при подписании Договора аренды посчитали стоимость бивалютной корзины существенным условием, определяющим в их правоотношениях порядок ценообразования, суд не вправе своими действиями переоценивать установленное хозяйствующими субъектами обстоятельство в качестве достаточного либо недостаточного для реализации права на одностороннее изменение договорных условий.

Кроме того, апелляционный суд учитывает, что обоснованность арендной платы в ежемесячном размере, равном 385 842 руб., была ранее установлена в рамках арбитражных дел №№ A42-939/2016, A42-1661/2016, A42-2681/2016 с участием Банка и Предпринимателя.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции подлежит отмене. Исковые требования подлежат удовлетворению исходя из стоимости арендной платы в размере 385 842 руб., и с учетом частичной оплаты долга после обращения Предпринимателя в арбитражный суд подлежат удовлетворению в сумме 448 968 руб.

На случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности при просрочке исполнения, законом или договором может быть предусмотрена обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму (неустойку), размер которой может быть установлен в твердой сумме - штраф или в виде периодически начисляемого платежа - пени (пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Требование о взыскании пеней соответствует положениям статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункту 6.3 Договора аренды, в связи с чем за период с 19.04.2016 по 18.07.2016 подлежит удовлетворению в сумме 66 835 руб. 56 коп.

Расходы по делу распределяются в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и относятся на Банк.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Мурманской области от 15.09.2016 отменить.

Взыскать с публичного акционерного общества Московский областной Банк (107023, город Москва, улица Семёновская Б., 32, строен. 1, ОГРН 110771100022, ИНН 7750005588) в пользу индивидуального предпринимателя Дидковского Виталия Анатольевича (ОГРНИП 314519031500050, ИНН 519030200589) 448 968 руб. долга и 66 835 руб. 56 коп. пеней, а также 25 443 руб. расходов по иску и 3 000 руб. расходов по апелляционной жалобе.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий
Судьи

Я.В. Барканова
Е.В. Жиляева

И.А. Тимухина