

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190000

<http://fasszo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

01 марта 2017 года

Дело № А42-3975/2016

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Афанасьева С.В., судей Ковалева С.Н. и Ракчеевой М.А.,

при участии индивидуального предпринимателя Дидковского Виталия Анатольевича (паспорт) и его представителя Чупракова Р.А. (доверенность от 25.11.2016), от публичного акционерного общества МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК Козельцевой Ю.В. (доверенность от 23.09.2016 № 1100-Д) и Шипицына В.Ю. (доверенность от 20.01.2017 № 15-Д), от общества с ограниченной ответственностью «Соренда» Чупракова Р.А. (доверенность от 30.03.2015 № 009-001),

рассмотрев 01.03.2017 в открытом судебном заседании поданную в электронном виде кассационную жалобу публичного акционерного общества МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2016 по делу № А42-3975/2016 (судьи Барканова Я.В., Жилыева Е.В., Тимухина И.А.),

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Дидковский Виталий Анатольевич, ОГРНИП 314519031500050, ИНН 519030200589, обратился в Арбитражный суд Мурманской области с иском к публичному акционерному обществу МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК, место нахождения: 107023, Москва, Большая Семеновская ул., д. 32, стр. 1, ОГРН 1107711000022, ИНН 7750005588 (прежнее наименование - акционерный коммерческий банк МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК открытое акционерное общество, далее – Банк), и с учетом уточнения требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) просил на основании договора аренды от 17.12.2012 № 17/12/2012 (далее – договор) взыскать с ответчика 405 780 руб. арендной платы за май и июнь 2016 г., 405 780 руб. арендной платы за июль и август 2016 г. и 66 835,56 руб. пени, начисленных за период с 19.04.2016 по 18.07.2016.

Определением от 03.06.2016 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Соренда», место нахождения: 183036, Мурманская обл., г. Мурманск, проезд Связи, д. 16, кв. 52, ОГРН 1095190009452, ИНН 5190907474 (далее – Общество).

Решением от 15.09.2016 (судья Быкова Н.В.) с Банка в пользу Дидковского В.А. взыскано 362 592 руб. долга, 55 723,58 руб. пени, в остальной части в иске отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2016, решение от 15.09.2016 отменено, с Банка в пользу Дидковского В.А. взыскано 448 968 руб. долга, 66 835,56 руб. пени, 25 443 руб. расходов по уплате государственной пошлины по иску и 3000 руб. расходов по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе; в остальной части в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе Банк просит постановление от 15.12.2016 отменить, решение от 15.09.2016 оставить в силе, ссылаясь на то, что увеличение истцом

размера арендной платы в 4,6 раз по сравнению со средними рыночными ставками является злоупотреблением права со стороны арендодателя.

В отзывах на кассационную жалобу Дидковский В.А. и Общество, ссылаясь на необоснованность ее доводов, просят постановление от 15.12.2016 оставить без изменения.

В судебном заседании представители Банка поддержали кассационную жалобу, Дидковский В.А., его представитель и представитель Общества возразили против ее удовлетворения.

Законность обжалуемого судебного акта проверена в кассационном порядке с учетом доводов жалобы.

В соответствии с договором, зарегистрированным в установленном порядке, Общество (арендодатель) обязалось предоставить Банку в аренду на срок с 17.12.2012 по 17.12.2017 нежилые помещения (комнаты 1 – 15) общей площадью 118,8 кв.м, расположенные на 1 этаже дома 18 по пр. Metallургов в г. Мончегорске Мурманской области (далее - помещения), а арендатор – принять их и вносить постоянную часть арендной платы в размере 166 320 руб. в срок не позднее 15 числа текущего месяца, а переменную ее часть - в течение 5 рабочих дней с момента предоставления арендодателем указанных в пункте 5.5 Договора документов.

Согласно пункту 5.6 договора арендодатель вправе не ранее, чем через один год после последнего изменения (установления) ставки постоянной части арендной платы, один раз в год в одностороннем порядке изменять ставку постоянной части арендной платы не более чем на 10% от размера ставки, 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 части арендной платы, арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить ставку постоянной части арендной платы пропорционально увеличению стоимости бивалютной корзины; арендодатель письменно не позднее чем за 30 календарных дней уведомляет арендатора об одностороннем изменении ставки постоянной части арендной платы с необходимыми пояснениями и (или) расчетами, обосновывающими такое увеличение, а также одновременно предоставляет подписанное им дополнительное соглашение об изменении постоянной части арендной платы; арендатор обязан в течение 15 рабочих дней со дня получения указанного дополнительного соглашения к договору подписать его.

В соответствии с пунктом 5.9 договора арендатор обязался в течение 10 дней с момента подписания акта приема-передачи помещения перечислить арендодателю постоянную часть арендной платы за последний месяц аренды в качестве обеспечительного платежа.

При невнесении арендатором арендных платежей в сроки, установленные договором, арендодатель вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1% за каждый день просрочки (пункт 6.3 договора).

Помещения по акту приема-передачи нежилого помещения от 17.12.2012 переданы арендатору.

Дополнительным соглашением от 18.11.2013 № 1 к договору его стороны определили, что постоянная часть арендной платы с 18.12.2013 составляет 182 952 руб.

По договору купли-продажи от 13.11.2014 Общество продало помещения Дидковскому В.А.

Переход права собственности на помещения на Дидковского В.А. 26.11.2014 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области.

В силу пункта 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Дидковский В.А. 02.12.2014 направил Банку заказным письмом уведомление от 27.11.2014 № 5 о смене собственника помещений и уведомление от 02.12.2014 № 7 об увеличении с 03.01.2015 постоянной части арендной платы до 273 600 руб. в месяц в связи с увеличением бивалютной корзины более чем на 15% (до 57,4929 руб.) с приложением к нему дополнительного соглашения к договору, а 22.01.2016 - уведомление от 22.01.2016 № 02 об увеличении с 22.02.2016 постоянной части арендной платы до 385 842 руб. в месяц в связи с увеличением бивалютной корзины более чем на 15% (до 87,0068 руб.) с приложением к нему дополнительного соглашения к договору.

Как следует из материалов дела, Банк вносил арендную плату по договору из расчета 182 952 руб. в месяц.

Ссылаясь на наличие задолженности по арендной плате и необходимость восстановления обеспечительного платежа, Дидковский В.А. 16.01.2015, 28.01.2015, 23.03.2015, 20.04.2015, 18.06.2015, 16.07.2015, 16.09.2015, 21.10.2015, 30.11.2015, 18.12.2015, 18.01.2016, 29.01.2016, 16.02.2016, 17.03.2016, 18.04.2016, 23.05.2016 направил Банку претензии с требованиями погасить суммы долга и уплатить пени.

Поскольку названные претензии были оставлены без удовлетворения, то Дидковский В.А. обратился в Арбитражный суд Мурманской области с исками к Банку о взыскании задолженности по арендной плате, образовавшейся в период с января 2015 г. по апрель 2016 г., и пени (дела № А42-2158/2015, А42-5406/2015, А42-6307/2015, А42-7906/2015, А42-9235/2015, А42-10145/2015, А42-10566/2015, А42-224/2016, А42-939/2016).

Вступившими в законную силу судебными актами по делам № А42-2158/2015, А42-5406/2015, А42-6307/2015, А42-7906/2015, А42-9235/2015, А42-10145/2015, А42-10566/2015, А42-224/2016 задолженность по договору взыскана с Банка в пользу Дидковского В.А. исходя из ежемесячной арендной платы в размере 273 600 руб., а по делам № А42-939/2016, А42-1661/2016, А42-2681/2016 – исходя из ежемесячной арендной платы в размере 385 842 руб.

Ссылаясь на наличие задолженности по арендной плате за период с мая по июнь 2016 г., подлежащей внесению в размере 385 842 руб. в месяц, и предусмотренное пунктом 5 статьи 614 ГК РФ право на досрочное внесение арендной платы за два срока подряд, Дидковский В.А. с соблюдением претензионного порядка (претензии от 16.06.2016 № 13, от 18.07.2016 № 16, требование от 18.06.2016 № 14) обратился в арбитражный суд с указанным иском.

Банк, возражая против удовлетворения иска, в отзыве указал на то, что увеличение истцом с 22.02.2016 размера арендной платы в 4,6 раз по сравнению со средними рыночными ставками является злоупотреблением права со стороны арендодателя, в подтверждение чего представил отчет общества с ограниченной ответственностью «Аврора Консалтинг Северо-Запад» об оценке рыночной ставки арендной платы за помещения от 06.05.2016 № 84/2016 МБ (далее – Отчет).

Суд первой инстанции взыскал с ответчика только 362 592 руб. арендной платы из расчета 273 600 руб. в месяц, 55 723,58 руб. пени, начисленных за период с 19.04.2016 по 18.07.2016, указав на то, что согласно данным Отчета рыночная ставка арендной платы за помещения в период с 03.01.2015 по 22.02.2016 не изменялась, а потому увеличение истцом с 22.02.2016 арендной платы до 385 842 руб. в месяц в соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 22 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об

отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее - Постановление № 73), является злоупотреблением права, не подлежащим защите.

Суд апелляционной инстанции, указав на то, что увеличение истцом арендной платы с 22.02.2016 до 385 842 руб. в месяц соответствует пункту 5.6 договора, в связи с чем такое действие не является злоупотреблением права, решение суда первой инстанции отменил с учетом частичного внесения Банком арендной платы взыскал с него в пользу Дидковского В.А. только 448 968 руб. долга и 66 835,56 руб. пени.

Суд кассационной инстанции считает, что кассационная жалоба Банка не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Статьей 614 ГК РФ определено, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы, ее размер определяются договором аренды (пункт 1); если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (пункт 3).

В силу пунктов 1 и 2 статьи 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон, а изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Пунктом 5.6 Договора предусмотрено право арендодателя в одностороннем порядке изменить ставку постоянной части арендной платы пропорционально увеличению стоимости бивалютной корзины.

Как следует из материалов дела, на 18.11.2013 стоимость бивалютной корзины составляла 38,4445 руб., на 02.12.2014 (дату последнего изменения ставки арендной платы по договору) - 57,4929 руб., а на 22.01.2016 - 87,0068 руб., то есть произошло ее увеличение более чем на 15%.

При таких обстоятельствах арендодатель на основании пункта 5.6 договора был вправе увеличить с 22.02.2016 ставку ежемесячной арендной платы до 385 842 руб. (пропорционально увеличению стоимости бивалютной корзины) и требовать ее внесения в этом размере.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения, должник обязан уплатить кредитору определенную законом или договором неустойку (штраф, пени) (пункт 1 статьи 330 ГК РФ).

В связи с тем, что Банк не представил доказательства погашения им задолженности по постоянной части арендной платы за период с мая по август 2016 г. в сумме 448 968 руб., либо наличия оснований для освобождения его от исполнения договорных обязательств, суд апелляционной инстанции правомерно решение суда первой инстанции отменил и иск Дидковского В.А. удовлетворил в части взыскания задолженности в указанной сумме и 66 835,56 руб. пени, начисленных в соответствии с пунктом 6.3 договора за период с 19.04.2016 по 18.07.2016.

Довод Банка о том, что Дидковский В.А. злоупотребил правом, увеличив одномоментно с 22.02.2016 размер арендной платы в 4,6 раз по сравнению со средними рыночными ставками, подлежит отклонению судом кассационной инстанции по следующим основаниям.

В пункте 22 Постановления № 73 разъяснено, что, 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 ГК РФ отказывает во взыскании арендной платы в части, превышающей названные средние рыночные ставки.

Данное разъяснение применимо в случаях, когда арендодатель в одностороннем порядке произвольно увеличивает размер арендной платы.

В данном же случае стороны при заключении договора, руководствуясь принципом свободы договора, установленным статьей 421 ГК РФ, по собственному усмотрению установили методику изменения в одностороннем порядке постоянной части арендной платы при увеличении бивалютной корзины более чем на 15%. Применение данной методики арендодателем не может рассматриваться в качестве злоупотребления своим правом.

Кроме того, обоснованность увеличения истцом арендной платы по договору до 385 842 руб. подтверждена вступившими в законную силу судебными актами по делам № А42-939/2016, А42-1661/2016, А42-2681/2016.

Ввиду того, что обжалуемое постановление принято в соответствии с нормами материального и процессуального права, оснований для его отмены не имеется.

Руководствуясь статьями 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л:

постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.12.2016 по делу № А42-3975/2016 оставить без изменения, а кассационную жалобу публичного акционерного общества МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК - без удовлетворения.

Председательствующий

С.В. Афанасьев

Судьи

С.Н. Ковалев

М.А. Ракчеева