



# ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда  
Российской Федерации

№ 16674/12

Москва

21 мая 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Вавилина Е.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Никифорова С.Б., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Неруш Ю» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Свердловской области от 13.03.2012 по делу № А60-53822/2011, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда

от 10.05.2012, постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 15.08.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Неруш Ю» (истца) – Герасин С.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «ДВМ-Урал» (ответчика) – Годовичева Л.Б.

Заслушав и обсудив доклад судьи Вавилина Е.В., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Между обществом с ограниченной ответственностью «Неруш Ю» (арендодателем; далее – общество «Неруш Ю») и обществом с ограниченной ответственностью «ДВМ-Урал» (арендатором; далее – общество «ДВМ-Урал») заключен договор аренды от 11.03.1999 № А-1 (далее – договор аренды) сроком на пять лет, в соответствии с условиями которого арендодатель сдает в аренду, а арендатор принимает во временное владение и пользование встроенное нежилое одноэтажное помещение общей площадью 209,9 кв. метра, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 13 (далее – спорное помещение).

По истечении срока действия указанного договора арендатор продолжал использовать арендуемое помещение при отсутствии возражений со стороны арендодателя.

Впоследствии арендодатель обратился к арендатору с письмом от 12.02.2009 № 361/21, в котором отказался от договора аренды от 11.03.1999 и потребовал освобождения арендуемого помещения.

В связи с невыполнением указанного требования общество «Неруш Ю» обратилось в арбитражный суд с иском об обязанности арендатора освободить занимаемое помещение, по результатам рассмотрения которого вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Свердловской области от 08.04.2011 по делу

№ А60-16043/2010, оставленным без изменения судами вышестоящих инстанций, на общество «ДВМ-Урал» возложена обязанность по освобождению спорного помещения.

Общество «Неруш Ю» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском о взыскании с общества «ДВМ-Урал» упущенной выгоды в размере 4 350 000 рублей, ссылаясь на то, что общество «ДВМ-Урал» обязано было возвратить спорное помещение не позднее 12.05.2009 (по истечении трехмесячного срока, установленного пунктом 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), с момента направления в его адрес требования об освобождении помещения), в то время как фактически помещение передано арендодателю на основании решения суда судебным приставом-исполнителем 31.08.2011; вследствие противоправных действий арендатора у арендодателя возникли убытки в виде упущенной выгоды в размере 4 350 000 рублей неполученных доходов, которые он мог бы получить, заключив договор аренды с иным лицом.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 13.03.2012 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 15.08.2012 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество «Неруш Ю» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленного требования.

В отзыве на заявление и дополнении к нему общество «ДВМ-Урал» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление общества «Неруш Ю» подлежит удовлетворению.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, обществом «Неруш Ю» 01.06.2010 заключен предварительный договор аренды на спорное помещение (далее – предварительный договор) с открытым акционерным обществом «Акционерный коммерческий банк содействия коммерции и бизнесу» (далее – банк) с намерением до 01.11.2010 заключить основной договор аренды. Банком во исполнение условий предварительного договора уплачен авансовый платеж в размере 209 900 рублей.

Неправомерное уклонение общества «ДВМ-Урал» от возврата спорного помещения арендодателю (дело № А60-16043/2010) явилось основанием для расторжения сторонами предварительного договора путем подписания соглашения от 23.09.2010, в связи с чем сумма авансового платежа возвращена банку.

Суды, отказывая в удовлетворении требования общества «Неруш Ю» о взыскании упущенной выгоды с общества «ДВМ-Урал», основывали свои выводы на том, что на момент заключения предварительного договора с банком арендодатель находился в состоянии судебного разбирательства с обществом «ДВМ-Урал» по поводу правомерности использования спорного помещения, решение по которому еще не было вынесено судом, а помещение не возвращено арендодателю. При этом суды исходили из недоказанности того, что договор аренды с банком был бы реально заключен обществом «Неруш Ю» при сложившихся обстоятельствах.

Однако при рассмотрении настоящего дела судами не учтено следующее.

Возмещение убытков как мера ответственности носит компенсационный характер и направлено на восстановление правового и имущественного положения потерпевшего лица.

Отказом в правомерном возмещении убытков потерпевшего (кредитора) поддерживается (стимулируется) правонарушающее поведение должника.

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса возврат арендованного имущества относится к основным обязанностям арендатора.

В случае несвоевременного возврата арендованного имущества у арендатора возникает обязанность возместить арендодателю убытки.

Согласно пункту 2 статьи 15 Гражданского кодекса сторона, понесшая убытки в виде упущенной выгоды, должна доказать факт нарушения ее права, наличие причинно-следственной связи между этим фактом и понесенными убытками, а также размер убытков.

Судебными актами по делу № А60-16043/2010 установлен факт незаконного удержания арендатором помещения арендодателя.

Спорное помещение возвращено арендодателю 31.08.2011, который заключил договор аренды от 05.09.2011 № 37.2 -11-1333 с банком, то есть с тем же лицом на тех же условиях, что и предварительный договор. Однако это не принято судами во внимание при оценке представленных обществом «Неруш Ю» доказательств в подтверждение упущенной выгоды.

Кроме того, суды сделали вывод, что расторжение сторонами предварительного договора произошло по взаимному согласию, а не в связи с невозможностью его исполнения обществом «Неруш Ю».

Данный вывод противоречит материалам дела, поскольку в пункте 1 соглашения о расторжении предварительного договора указано, что стороны расторгают договор по взаимному согласию в связи с тем, что

основной договор аренды не может быть заключен арендодателем в установленный срок.

Из материалов дела усматривается, что спорные отношения, связанные с использованием упомянутого помещения, возникли между обществами «Неруш Ю» и «ДВМ-Урал» ранее обращения арендодателя в арбитражный суд с иском об обязанности освободить помещение и настоящим иском.

Общество «Неруш Ю» с 2008 года предпринимало действия по увеличению размера арендной платы, в результате которых между сторонами были подписаны дополнительные соглашения. Общество «ДВМ-Урал», не соглашаясь с повышением арендной платы, обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании с арендодателя излишне уплаченной суммы арендных платежей. Решением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60–25706/2010 дополнительные соглашения признаны незаключенными, ввиду чего повышения арендной платы за пользование спорным помещением так и не произошло.

Указанное свидетельствует о желании общества «Неруш Ю» как собственника недвижимого имущества заключить договор аренды на более выгодных условиях, с учетом действующих рыночных ставок за пользование недвижимым имуществом.

Лицо, взыскивающее упущенную выгоду, должно документально подтвердить совершение им конкретных действий, направленных на извлечение доходов, которые не были получены в связи с допущенным должником нарушением.

Заключение обществом «Неруш Ю» после возврата спорного помещения основного договора аренды с банком подтверждает, что предварительный договор подписывался сторонами не как мнимая сделка, направленная на взыскание с общества «ДВМ-Урал» в последующем убытков, а как реальный договор, заключенный для получения арендодателем прибыли от использования своего имущества.

Согласно пункту 11 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые кредитор должен понести, если бы обязательство было исполнено.

Надлежащих доказательств завышения суммы убытков, заявленных к взысканию, или несоответствия ставки арендной платы, используемой арендодателем при расчете упущенной выгоды, рыночной, в ходе рассмотрения спора ответчиком не представлено.

Таким образом, условия, необходимые для применения меры ответственности к арендатору в виде возмещения убытков (противоправность, убытки, причинная связь), в настоящем деле присутствуют в полном объеме, установлена и вина арендатора.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Свердловской области от 13.03.2012 по делу № А60-53822/2011, постановление Семнадцатого арбитражного

апелляционного суда от 10.05.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 15.08.2012 по тому же делу отменить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ДВМ-Урал» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Неруш Ю» 4 350 000 рублей упущенной выгоды.

Председательствующий

А.А. Иванов