963_635565

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС14-5365

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 30 января 2015 год

Судья Верховного Суда Российской Федерации Капкаев Д.В., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Танагашевой А.В. (г.Москва) от 08.11.2014 на решение Арбитражного суда города Москвы от 24.02.2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.10.2014 по делу № А40-130690/13,

установил:

индивидуальный предприниматель Танагашева Александра Владимировна (далее – истец, заявитель) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью УК «ТЭН-Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Актив-ПремьерТраст» (далее – ответчик) о признании частично недействительными предварительного договора от 26.11.2012 № 23 (далее – предварительный договор), а именно: пункта 4.3.3.3 в части, исключающей ответственность арендодателя за пользование чужими денежными средствами; пункта 4.3.1 в части, исключающей компенсацию понесенных расходов арендатором за выполненные работы, связанные с подготовкой помещения к использованию; пункта 4.3.3.1 в части оставления обеспечительного взноса у арендодателя в виде штрафа, неустойки, применяемых в одностороннем внесудебном порядке в случае досрочного расторжения основного договора по инициативе арендатора; а также пунктов 3.3.1, 3.3.2, 8.4.1 - 8.6 краткосрочного договора аренды недвижимого имущества от 01.03.2013 № 23 (далее – краткосрочный договор) и иных положений в предварительном и

краткосрочном договорах, ущемляющих права арендатора, как противоречащих действующему законодательству; взыскании 1 216 731 рублей обеспечительного депозита и 664 432 рублей 98 копеек стоимости выполненных работ по приведению помещения в пригодное для его использования состояния.

Решением от 24.02.2014, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции от 17.06.2014 и округа от 08.09.2014, в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить указанные судебные акты, считая их принятыми с существенными нарушениями норм материального права. По мнению заявителя, оспариваемые положения предварительного договора и краткосрочного договора не соответствуют закону.

Согласно статье 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Ознакомившись с доводами заявителя, изучив обжалуемые судебные акты, суд не находит оснований к передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Судами установлено, что между истцом и ответчиком заключен предварительный договор в целях заключения в будущем, после окончания строительства здания, основного договора аренды помещения.

Действие предварительного договора прекращено 01.03.2013 в связи с заключением краткосрочного договора, согласно которому ответчик (арендодатель) передал истцу (арендатору) во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое помещение площадью 38,3 кв. м (нежилая комната № 97), расположенное в нежилом помещении на 1 этаже здания Торгового Центра по адресу: город Москва, Рязанский проспект, дом 2, корпус 3.

В этот же день помещение передано арендатору по акту приема-передачи.

В соответствии с пунктом 4.3.3.1 предварительного договора арендатором уплачен обеспечительный депозит, состоящий из стоимости арендной платы за два последних месяца срока аренды по основному договору в размере 485 940 рублей, платы за заключение основного договора аренды. Всего обеспечительный депозит составил 1 216 731 рублей.

Во исполнение пункта 4.3.1. предварительного договора, согласно которому на арендатора возлагалась обязанность выполнения работ с целью приведения помещения в состояние, пригодное для его использования, в срок

не позднее 60-ти дней с даты начала работ, истцом выполнены работы общей стоимостью 644 432 рубля 98 копеек.

Письмом от 28.03.2013 истец в одностороннем порядке отказался от исполнения договора, договор прекращен, 17.07.2013 помещение возвращено ответчику по акту.

Отказывая в удовлетворении иска и подтверждая правильность этого вывода, суды руководствовались статьями 2, 329, 421, 422, 425, 431, 432 и 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и обоснованно указали, что истец был свободен в заключении предварительного и краткосрочного договоров и определении их условий, а также осведомлен о своих правах и обязанностях.

Истец добровольно исполнил условие договоров, предусматривающее уплату разового платежа за право на заключение договора аренды и приведение помещения в пригодное для эксплуатации состояние.

Оспариваемые условия договоров не противоречат закону, согласованы сторонами в установленном порядке, в связи с чем, оснований для признания их недействительными в названной части у судов не имелось.

Доводы заявителя были предметом рассмотрения судов, по существу направлены на переоценку доказательств по делу и несогласие с выводами судов по обстоятельствам спора, в связи с чем, не могут служить основанием для пересмотра судебных актов в порядке кассационного производства Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6 и 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Танагашевой А.В. (г.Москва) от 08.11.2014 для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказать.

Судья Д.В.Капкаев