ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-6784

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 1 сентября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Боровский Завод Агропластмасс» на решение Арбитражного суда города Москвы от 12.09.2014 по делу № А40-53452/2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.03.2015 по тому же делу

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Меркатор Калуга» (г. Калуга) к обществу с ограниченной ответственностью «Боровский Завод Агропластмасс» (д. Коряково, Калужская область) о признании недействительным пункта 4.4 договора от 18.04.2012 № 2/04-2012 в части,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Меркатор Калуга» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Боровский Завод Агропластмасс» (далее – завод) о признании недействительным пункта 4.4 договора от 18.04.2012 № 2/04-2012 в части.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.09.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014, исковые требования удовлетворены.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.03.2015 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, завод просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив по материалам истребованного дела приведенные министерством доводы, суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между заводом (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды от 18.04.2012 № 2/04-2012 (далее – договор), в соответствии с которым завод передал обществу во временное владение и пользование принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение площадью 2 952 кв. метров, расположенное по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, д. Коряково, ул. Армейская, вл. 39, стр. 7. Срок аренды определен сторонами в пять календарных лет, начиная с государственной регистрации договора.

Пунктом 4.4 договора стороны установили обязанность арендатора внести арендодателю задаток в размере двухмесячной арендной ставки на условиях заключенного между сторонами соглашения о задатке от 16.04.2012 № 16/04/12-3 (далее – соглашение о задатке). При этом стороны указали, что данная сумма не является платежом за первые месяцы аренды, а удерживается арендодателем в качестве гарантии надлежащего выполнения обязательств арендатором по договору.

По условиям названного пункта договора, если арендатор расторгает договор до истечения срока его действия по любой причине за исключением пунктов 2.1.5, 6.4.1 – 6.4.3 договора, задаток удерживается арендодателем в полном объеме в качестве штрафа.

Обществом в соответствии с условиями договора и соглашения о задатке на основании платежного поручения от 20.04.2012 № 40 перечислено заводу 1 771 200 рублей.

Впоследствии, 08.02.2014, арендованное имущество возвращено по акту приема-передачи, договор расторгнут до истечения срока его действия по инициативе общества, направившего заводу 08.11.2013 уведомление о расторжении договора, при этом завод, ссылаясь на пункт 4.4 договора, удержал внесенный арендатором задаток.

Полагая, что односторонний отказ от исполнения договора не может являться основанием для применения к арендатору меры ответственности в

виде штрафа, общество обратилось в суд с требованием о признании недействительным пункта 4.4 договора в части условия, предусматривающего право арендодателя удерживать задаток в качестве штрафа за досрочное расторжение договора.

Суды удовлетворили требование общества, признав оспариваемый пункт договора недействительным.

Штраф за досрочное расторжение договора квалифицирован судами как неустойка.

Суды установили, что в пункте 6.4.4 договора предусмотрена возможность досрочного расторжения договора арендатором в одностороннем порядке на согласованных сторонами условиях: не ранее чем через год со дня вступления его в силу путем уведомления арендодателя за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

При названных обстоятельствах, исходя из положений пункта 3 статьи 450, статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), суды пришли к выводу о том, что установление в договоре указанного штрафа противоречит правовой природе неустойки, как меры ответственности, применяемой за нарушение гражданских прав.

Поскольку досрочное расторжение договора в одностороннем порядке не является гражданско-правовым нарушением (ненадлежащим исполнением обязательств), а обусловлено реализацией арендатором права, предоставленного договором, суды признали установленный в договоре «механизм расторжения договора» противоречащим нормам гражданского законодательства.

Завод не согласен с принятыми по делу судебными актами, полагает, что судами нарушены нормы статей 310, 329, 330, 421, 431, 432, 620 Гражданского кодекса.

В обоснование свих доводов завод указывает, что согласно подпункту 6.4.4 пункта 6.4 договора, последний может быть расторгнут по требованию арендатора досрочно по любым основаниям с учетом письменного уведомления арендодателя за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора, но не ранее чем через год с даты вступления в силу договора.

При этом пунктом 4.4 договора стороны предусмотрели, что в случае если арендатор расторгает договор до истечения срока его действия по любой причине за исключением пунктов 2.1.5, 6.4.1 – 6.4.3 договора, задаток удерживается арендодателем в полном объеме в качестве штрафа.

Поскольку общество в соответствии с пунктом 6.4.4 направило заводу уведомление о досрочном расторжении договора без указания каких-либо мотивов, завод полагает обоснованным удержание задатка.

Ссылаясь на положения пункта 4 статьи 421, пункта 1 статьи 422, пункта 1 статьи 329 Гражданского кодекса, завод считает оспариваемое условие договора не противоречащим нормам действующего законодательства, так как стороны, свободные в определении условий договора при его заключении, согласовали выплату компенсации за досрочное расторжение договора по инициативе одной из сторон в зависимости от обстоятельств, послуживших

основанием к отказу от договора.

При этом завод указывает, что договором предусмотрена обоюдная обязанность сторон компенсировать безмотивный отказ от договора. В частности согласно пункту 4.4 договора, если арендодатель расторгает договор до истечения срока его действия по любой причине, за исключением пункта 6.2 договора, он обязуется возвратить задаток в двойном размере.

Таким образом, воля сторон договора, заключенного на пять лет, по мнению завода, была направлена на удержание задатка за досрочное немотивированное расторжение договора в одностороннем порядке по инициативе той или иной из сторон.

При этом удержание задатка не связано с нарушением сторонами договорных обязательств, а при наличии определенных обстоятельств является условием для расторжения договора.

То, что такая компенсация поименована в договоре штрафом, не изменяет ее сути, которая состоит не в привлечении к ответственности стороны, решившей досрочно отказаться от договора, а напротив, предоставляет возможность расторжения договора без объяснения причин любой из сторон.

Согласно доводам завода, при заключении договора он рассчитывал на получение дохода от сданного в аренду имущества в течение всего срока действия договора, однако в связи с досрочным расторжением договора по инициативе арендатора утратил такую возможность.

В соответствии со статьей 329 Гражданского кодекса исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В данном случае, как указывает завод, задаток вносился и удерживался арендодателем в качестве гарантии надлежащего выполнения арендатором обязательств по договору, что не противоречит положениям указанной правовой нормы.

Согласно статье 310 Гражданского кодекса односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, допускается в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса предусмотрено, что расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором.

В статье 620 Гражданского кодекса также указано, что основания расторжения могут быть предусмотрены в договоре аренды.

Ссылаясь на названные нормы права, завод указывает, что договором предусмотрена возможность досрочного расторжения договора в одностороннем порядке каждой из сторон. При этом установлены порядок и основания его расторжения.

Оспариваемым пунктом предусмотрена возможность расторжения договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке по любым другим основаниям, кроме прямо указанных в договоре, однако условием

такого расторжения является для арендатора – удержание арендодателем задатка, для арендодателя – уплата задатка в двойном размере.

Таким образом, как полагает завод, сторонами определен порядок расторжения договора, которым предусмотрено особое условие для досрочного немотивированного расторжения договора в одностороннем порядке, что не противоречит положениям статей 329, 421 Гражданского кодекса.

Указанные доводы жалобы завода о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра оспариваемых судебных актов в кассационном порядке, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «Боровский Завод Агропластмасс» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Е.Е. Борисова