

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС15-19722

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Киселева О.В., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фараон» на постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 09.07.2015 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.10.2015 по делу № А82-12165/2014 по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фараон» к индивидуальному предпринимателю Панову Олегу Владимировичу о взыскании 367 398 руб. 13 коп. задолженности по арендной плате по договору аренды от 04.07.2013 № 200-ОД, в том числе 362 251 руб. 50 коп. постоянной арендной платы за февраль – апрель 2014 года, 5 146 руб. 43 коп. переменной арендной платы за январь 2014 года, 33 057 руб. 75 коп. пеней по постоянной арендной плате с 07.01.2014 по 19.04.2014 и 3000 руб. штрафа; по встречному иску индивидуального предпринимателя Панова Олега Владимировича к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фараон» о признании недействительной части абзаца 2 пункта 10.3 договора аренды, об изменении редакции абзаца 1 указанного пункта, о признании недействительным пункта 10.1.2 договора аренды, о взыскании 17 737 руб. 86 коп. неосновательного обогащения ввиду неоказания маркетинговых услуг (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации)

**установил:**

решением Арбитражного суда Ярославской области от 05.03.2015 иск удовлетворен частично. С предпринимателя в пользу общества взыскано 367 398 руб. 13 коп. долга, 3000 руб. штрафа и 10 000 руб. неустойки, а также 11 069 руб. 12 коп. в возмещение расходов по оплате государственной

пошлины. В остальной части иска отказано. В удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 09.07.2015 решение суда первой инстанции изменено в части. С предпринимателя в пользу общества взыскано 246 647 руб. 63 коп. долга, 3000 руб. штрафа и 10 000 руб. неустойки, а также 7 756 руб. 24 коп. в возмещение расходов по оплате государственной пошлины. В остальной части иска отказано. Встречный иск предпринимателя удовлетворен в части требования о признании недействительным абзаца 2 пункта 10.3 договора аренды. В остальной части встречные требования оставлены без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.10.2015 постановление апелляционного суда в части изменения решения суда первой инстанции о взыскании с предпринимателя в пользу общества 246 647 руб. 63 коп. долга, 3000 руб. штрафа и 10 000 руб. неустойки, а также 7 756 руб. 24 коп. в возмещение расходов по оплате государственной пошлины отменено. Решение суда первой инстанции в этой части оставлено в силе. В остальной части постановление апелляционного суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит обжалуемые судебные акты отменить в части признания судами недействительными положений абзаца 2 пункта 10.3 договора аренды. В обоснование жалобы заявитель указывает на неправильное применение судами норм материального права.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Указанных оснований по результатам изучения судебных актов, принятых по делу, и доводов кассационной жалобы заявителя не установлено.

Признавая недействительным содержащееся в абзаце 2 пункта 10.3 договора аренды условие о признании сторонами действий арендатора по инициированию расторжения договора по соглашению сторон до истечения срока аренды путем направления письменного уведомления арендодателю не менее чем за 2 месяца до предполагаемой даты расторжения договора существенным нарушением договора, влекущим за собой удержание арендодателем депозита, в связи с чем депозит, уплаченный по договору удерживается арендодателем и арендатору при расторжении договора не возвращается, кроме того, арендатору не компенсируются расходы, понесенные им на осуществление подготовительных работ в помещении, при этом все неотделимые улучшения принадлежат собственнику помещения, апелляционный суд, руководствуясь положениями статей 1, 180, 431, 450

Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пунктах 9 и 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16, истолковав буквальное содержание отдельных положений договора аренды, исходил из того, что оспариваемое условие нарушает баланс интересов сторон, поскольку допускает признание обусловленного договором права на досрочное расторжение существенным нарушением его условий.

Суд округа поддержал данный вывод апелляционного суда.

Доводы жалобы по существу выражают несогласие с данной судами оценкой обстоятельств по делу и не могут рассматриваться в качестве основания для отмены обжалованных судебных актов в кассационном порядке.

Ссылка на определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.11.2015 № 305-ЭС15-6784 не принимается во внимание, поскольку изложенная в указанном судебном акте правовая позиция касается иных фактических обстоятельств.

Существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, судами не допущено.

Оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**определил:**

отказать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фараон» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

О.В. Киселева