

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-19438

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Болид-Сервис» на решение Арбитражного суда города Москвы от 06.03.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.10.2015 по делу № А40-133895/2014,

### установил:

Закрытое акционерное общество «Болид-Сервис» (далее – общество «Болид-Сервис», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Астон Мартин Москва» (далее – общество «Астон Мартин Москва», ответчик) и открытому акционерному обществу «Автодом» (далее – общество «Автодом») о взыскании солидарно задолженности в сумме 8 159 924 рублей, образовавшейся в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по внесению арендных платежей по договорам от 01.05.2013 № 04/2013, № 05/2013 и № 06/2013, а также процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 161 778 рублей.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.03.2015 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.06.2015, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15.10.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Болид-Сервис» просит состоявшиеся судебные акты отменить, указывая, что выводы суда основаны на недопустимых доказательствах, а также ссылаясь на неправомерное применение норм материального права, в частности, статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) и нарушение норм процессуального права, а именно: части 3 статьи 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

По мнению заявителя, суды вынесли решение без учета того, что между сторонами отсутствует акт приема-передачи спорного имущества.

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 и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Между тем таких оснований по результатам изучения состоявшихся по делу судебных актов и доводов кассационной жалобы не установлено.

Как следует из судебных актов, между истцом и ответчиком заключены договоры аренды от 01.05.2013 № 04/2013, № 05/2013 и № 06/2013, по условиям которых истец обязался передать во временное владение и пользование принадлежащие ему на праве собственности нежилые помещения площадью 112,0 кв. м, 57,1 кв. м и 24.6 кв. м, 26,8 кв. м, соответственно, находящиеся по адресу: г. Москва, ул. Авиационная, д. 24, стр. 1, а общество «Астон Мартин Москва» обязалось принять и оплачивать арендную плату, а по окончании действия договора возвратить истцу объект аренды на условиях, установленных указанными договорами.

Факт передачи обществу «Астон Мартин Москва» помещений подтверждается актами приема-передачи от 01.05.2013.

Пунктами 9.1 договоров установлены сроки действия договоров с 01.05.2013 по 28.04.2014.

Согласно пункту 6.1 договоров установлены размеры арендной платы: 242 900 рублей в месяц, 174 800 рублей в месяц и 32 400 рублей в месяц.

Пунктом 6.2.2 договоров на общество «Астон Мартин Москва» возложена обязанность внесения арендной платы ежемесячно, не позднее пятого числа текущего календарного месяца.

Пунктами 9.8 договоров ответчику предоставлено право досрочного расторжения договоров, предупредив истца письменным уведомлением не менее чем за три месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

Обществом «Астон Мартин Москва» направлено в адрес истца уведомление от 31.12.2013 № Д/А-468 о досрочном расторжении договоров аренды, полученное истцом 12.01.2014.

Таким образом, действие договоров прекращено по истечении трехмесячного срока.

Согласно пункту 5.1 договоров предусмотрен возврат помещений по акту приема-передачи.

Пунктами 5.3 договоров установлено, что в течение трех календарных дней с момента прекращения договора ответчик обязан освободить помещение от своего имущества и привести помещение в состояние, в котором оно было передано в аренду. В случае, если ответчик возвращает помещение в состоянии, не соответствующем условиям договора, то стороны при передаче помещения письменно фиксируют такие отступления и обнаруженные недостатки, а также размер денежной компенсации, подлежащей уплате истцу, включая упущенную выгоду; при этом в расчет принимается срок, в течение которого истец не может эксплуатировать помещения в связи с возвратом их в ненадлежащем состоянии.

Кроме того, истцу предоставлено право самостоятельно определить размер компенсации и удержать сумму этой компенсации из авансового платежа, уведомив ответчика.

Пунктом 5.4 договора истцу предоставлено право самостоятельно освободить помещения от любого имущества, принадлежащего ответчику, с отнесением всех расходов на последнего.

Арендуемые помещения освобождены ответчиком от принадлежащего ему имущества, что подтверждается актами выполненных работ за услуги по переезду от 04.02.2014, заявлением о переадресации телефонных номеров от 19.02.2014 и актом проверки ОАТИ г. Москвы от 30.06.2014 № 23220/67ПО-СЗАО.

Сторонами 24.02.2014 подписаны акты осмотра помещений, согласно которым осмотр производился ввиду прекращения арендных отношений и возврата имущества. В указанных актах зафиксированы недостатки возвращаемых помещений.

Истцом определены необходимые расходы на устранение выявленных недостатков в размере 1 024 701 рубля и в адрес ответчика направлена предварительная смета расходов.

Претензией от 07.07.2014 истец предложил ответчику оплатить арендную плату за время просрочки в сдаче помещений по акту приема-передачи.

Общество «Болид-Сервис», ссылаясь на наличие задолженности по уплате арендной платежей, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимной связи по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к выводу о том, что поскольку спорные помещения освобождены ответчиком, то после 12.01.2014 у него отсутствуют основания для внесения арендной платы.

При таких обстоятельствах, руководствуясь положениями статей 450, 614, 622, 655 Кодекса, с учетом условий договора, суды правомерно отказали в удовлетворении заявленных требований.

Изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, по существу направлены на переоценку доказательств и установленных обстоятельств по делу. Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Принимая во внимание изложенное и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**определил:**

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Болид-Сервис» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Н.С. Чучунова