

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-19960

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 февраля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Баева Эдгара Андреевича (г.Сочи) на решение Арбитражного суда города Москвы от 01.04.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 по делу № А40-189759/2014 по иску общества с ограниченной ответственностью «ТК Вокзалы» (далее – общество) к индивидуальному предпринимателю Баеву Эдгару Андреевичу (далее – предприниматель) о взыскании суммы задолженности по арендной плате в размере 15.247,10 долларов США по курсу ЦБ РФ на дату платежа, штрафа за неведение коммерческой деятельности в размере 12.500 долларов США по курсу ЦБ РФ на дату платежа, штрафа за отказ от договора аренды в размере 23.175 долларов США в рублях по курсу ЦБ РФ на дату платежа,

установила:

решением Арбитражного суда города Москвы от 01.04.2015 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2015 решение от 01.04.2015 отменено в части взыскания с предпринимателя штрафа за неведение коммерческой деятельности в размере 12.500 долларов США по курсу ЦБ РФ на дату платежа, штрафа за отказ от договора аренды в размере 23.175 долларов США в рублях по курсу ЦБ РФ на дату платежа, а также во взыскании государственной пошлины в размере 34.700

руб. В удовлетворении исковых требований в указанной части отказано. В остальной части решение от 01.04.2015 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2015 постановление от 13.07.2015 отменено в части отказа в удовлетворении требования о взыскании штрафа за отказ от договора аренды в размере 23.175 долларов США в рублях по курсу ЦБ РФ на дату платежа. В указанной части решение от 01.04.2015 оставлено в силе. В остальной части постановление от 13.07.2015 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе предприниматель ссылается на неправильное применение арбитражным судом норм права.

Жалоба подлежит рассмотрению в порядке кассационного производства по правилам, установленным статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделала вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судом установлено, что между обществом (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Кулинич С.Е. (субарендатор) заключен договор субаренды помещений от 12.12.2013 № 12/2013-КДА-А, по условиям которого арендодатель по акту приема-передачи от 31.01.2014 передал субарендатору нежилое помещение общей площадью 61,8 кв. м в здании, расположенном по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 113.

На основании соглашения от 23.01.2014 права и обязанности субарендатора по договору субаренды перешли к новому субарендатору - предпринимателю.

Согласно пункту 8.4 договора, если субарендатор в течение суток допускает нарушение режима работы помещения (задерживает открытие помещения, либо прекращает ведение коммерческой деятельности в не согласованное с арендодателем время (от 1 часа и более), то субарендатор обязан выплатить арендодателю штраф в размере 500 долларов США за каждый случай такого нарушения.

Оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие доказательств уплаты арендных платежей за спорный период суды, руководствуясь статьями 309, 310, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, требования в указанной части удовлетворили.

Исходя из того, что осуществление коммерческой деятельности является правом, а не обязанностью ответчика, как хозяйствующего субъекта, суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении требований общества в части взыскания штрафа за неведение коммерческой деятельности.

Согласно пункту 7.4 договора арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора путем направления соответствующего письменного уведомления субарендатору не менее чем за 14 календарных дней до даты предполагаемого отказа в случае просрочки оплаты арендной платы более чем на 5 рабочих дней.

Письмом от 30.10.2014 исх. № 332-у истец отказался от исполнения договора путем его расторжения в одностороннем внесудебном порядке в связи с неисполнением ответчиком условий договора.

В соответствии с пунктом 7.5 договора в случае отказа арендодателя от договора по любому основанию, предусмотренному пунктом 7.4 договора, субарендатор обязан компенсировать арендодателю все документально подтвержденные убытки, понесенные арендодателем в связи с таким отказом, а также в качестве неустойки оплатить арендодателю штраф в сумме минимальной постоянной части арендной платы за 3 месяца аренды.

Согласно представленному истцом расчету сумма штрафа за отказ от договора составила 23 175,00 долларов США.

Суд первой инстанции, проверив расчет истца и признав его верным, указанные требования удовлетворил.

Суд округа, поддержав позицию суда первой инстанции, указал, что поскольку положения статей 619, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации не содержат запрета на досрочное расторжение договора аренды по иным основаниям, не предусмотренным в данных правовых нормах, стороны при заключении договора вправе установить основания для досрочного расторжения договора и условия такого расторжения. В частности, право на односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, может быть обусловлено по соглашению сторон необходимостью выплаты определенной денежной суммы другой стороне обязательства.

Таким образом, суд округа пришел к выводу, что 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 Российской Федерации.

В данном случае стороны при заключении договора определили сумму компенсации, которая должна быть выплачена одной из сторон при отказе от договора.

Поскольку Гражданский кодекс Российской Федерации допускает любые предусмотренные законом или договором способы обеспечения обязательств, то условие договора, предусматривающего право арендодателя удерживать задаток в качестве штрафа за досрочное расторжение договора, направленного на обеспечение исполнения арендатором условий договора и гарантирующее законные интересы арендодателя при его исполнении.

Договор, содержащий спорное условие, подписан сторонами без замечаний и возражений со стороны арендатора.

Изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать индивидуального предпринимателя Баева Эдгара Андреевича в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г.Попова