

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-4267

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 мая 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Емельяновой Елены Васильевны (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 13.05.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2016 по делу № А40-13542/2015,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Емельянова Елена Васильевна обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Джи-Пи Мэг» (далее - Общество) о признании предварительного договора аренды от 04.12.2012 № 22-П/GG/12 недействительным и взыскании 2 900 866 руб. 68 коп. неосновательного обогащения в виде обеспечительного платежа и стоимости произведенных ремонтных работ, 138 388 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами и 100 000 руб. морального вреда.

Общество заявило встречный иск о взыскании с предпринимателя 1 342 527 руб. 47 коп. платы за фактическое пользование помещением, 167 034 руб. 55 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, 2 387 000 руб. убытков.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Комиссарова Ольга Николаевна.

Арбитражный суд города Москвы решением от 13.05.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.09.2015 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от

26.01.2016, прекратил производство по делу по требованию о признании недействительным предварительного договора аренды от 04.12.2012 № 22-П/GG/12 в связи с отказом предпринимателя от требований в указанной части, взыскал с Общества в пользу предпринимателя 1 195 314 руб. 78 коп. неосновательного обогащения; по встречному иску взыскал с предпринимателя в пользу Общества 1 342 527 руб. 47 коп. платы за фактическое пользование помещением и 167 034 руб. 55 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами; отказал в остальной части первоначального и встречного исков; по результатам зачета удовлетворенных требований взыскал с предпринимателя в пользу Общества 147 213 руб. 47 коп. задолженности и 28 095 руб. 62 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, несоответствие их выводов обстоятельствам дела, просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в соответствующий арбитражный суд.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе 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 доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы предпринимателя на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Общество (арендодатель) и предприниматель (арендатор) заключили предварительный договор от 04.12.2012 № 22-П/GG/12 аренды нежилого помещения площадью 62 кв.м, расположенного в стилобатной части комплекса по строительному адресу: Москва, шоссе Энтузиастов, вл. 2-4., в целях использования для продажи цветов, подарков, прочих сопутствующих товаров и иной связанной с указанной деятельностью, а также мест на автостоянке по тому же адресу.

В согласованные в предварительном договоре сроки (до 31.01.2014) стороны основной договор аренды не заключили по причине отказа арендатора от его заключения, обусловленного невыполнением арендодателем обязательств, предусмотренных условиями предварительного договора.

Предприниматель, ссылаясь на несение расходов во исполнение обязательств по предварительному договору, в том числе внесение гарантийного платежа и проведение ремонтных работ, являющихся неотделимым улучшением спорного помещения, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

В обоснование встречного иска Общество сослалось на то, что предприниматель фактически пользовался спорным помещением без внесения за это соответствующей платы.

Суды первой и апелляционной инстанций, проанализировав условия предварительного договора, оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 АПК РФ, руководствуясь статьями 15, 393, 395, 401, 429, 623, 1102, 1007 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), взыскали с Общества в пользу предпринимателя 1 195 314 руб. 78 коп. неосновательного обогащения, а с предпринимателя в пользу Общества 1 342 527 руб. 47 коп. платы за фактическое пользование спорным помещением и 167 034 руб. 55 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами. Суды исходили из следующего: предварительный договор был заключен сторонами в соответствии с требованиями гражданского законодательства; поскольку в установленный в этом договоре срок (31.01.2014) отсутствовало волеизъявление сторон на заключение основного договора, права и обязанности сторон, вытекающие из предварительного договора аренды, после указанной даты считаются прекращенными; ввиду того, что предприниматель с ведома арендодателя выполнил за свой счет в помещениях последнего электромонтажные, сантехнические, отделочные работы, работы по освещению, монтажке воздуховода, Общество с учетом пункта 17 предварительного договора обязано возместить предпринимателю документально подтвержденную стоимость произведенных им неотделимых улучшений спорного помещения; в связи с тем, что предприниматель в период с 04.03.2014 по 31.07.2014 использовал спорное помещение без внесения за это платы, с него надлежит взыскать 1 342 527 руб. 47 коп. задолженности по арендной плате, рассчитанной в соответствии с пунктом 9 предварительного договора; на сумму задолженности (с учетом проведенного зачета удовлетворенных требований) подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами.

Частично отказывая в удовлетворении первоначального и встречного исков, суды исходили из следующего: поскольку предприниматель до 31.07.2014 пользовался спорным помещением без внесения платы и Общество уведомляло его о наличии образовавшейся задолженности, сумма обеспечительного платежа правомерно зачтена в счет оплаты пользования помещением, оснований для возвращения этой суммы предпринимателю не имеется; в связи с тем, что истец является предпринимателем, и его иск

обусловлен осуществлением им предпринимательской деятельности, основания для взыскания с Общества в пользу предпринимателя морального вреда отсутствуют; Общество не доказало размер предъявленной к взысканию упущенной выгоды, документально не подтвердило, что возможность получения прибыли в заявленном размере существовала реально, а не в качестве его субъективного представления, поэтому оснований для взыскания с предпринимателя в пользу Общества упущенной выгоды не имеется.

Суд округа признал выводы судов первой и апелляционной инстанции законными и обоснованными.

Доводы кассационной жалобы предпринимателя не опровергают выводы арбитражных судов и основаны на неверном толковании норм права, направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

отказать индивидуальному предпринимателю Емельяновой Елене Васильевне в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева