

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС16-5471

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07 июня 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Филипповой Татьяны Валерьевны (Москва) на постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.03.2016 по делу № А40-64148/2015,

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Филиппова Татьяна Валерьевна обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «РИО Менеджмент» (далее - Общество) о признании договора от 14.03.2014 № G108-01 субаренды нежилого помещения заключенным на неопределенный срок; о признании недействительными (ничтожными) пунктов 10.3, 10.4 названного договора; о признании недействительными (ничтожными) положений пункта 19.5.2 данного договора в части условия выплаты штрафа в соответствии с пунктом 10.4 договора; о взыскании 345 740 руб. 49 коп. обеспечительного депозита, 18 648 руб. 35 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных по состоянию на 05.08.2015 за период с 06.02.2015 по день фактической оплаты.

Арбитражный суд города Москвы решением от 21.08.2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2015, признал недействительными пункты 10.4, 19.5.2 спорного договора об обязанности арендатора выплатить штраф в соответствии с пунктом 10.4 договора, взыскал с Общества в пользу предпринимателя 345 740 руб. 49 коп. обеспечительного депозита, 15 679 руб. процентов за пользование чужими

денежными средствами за период с 03.03.2015 по 05.08.2015 и отказал в остальной части иска.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.03.2016 отменил решение от 21.08.2015 и постановление от 25.11.2015 в части удовлетворения иска и отказал предпринимателю в этой части иска, в остальной части оставил решение и постановление без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, просит отменить постановление от 22.03.2016 и оставить в силе решение от 21.08.2015 и постановление от 25.11.2015.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 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.

Проверив доводы кассационной жалобы, изучив обжалуемые судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами, Общество (арендодатель) и индивидуальный предприниматель Гроссман Р.С. (арендатор) заключили договор от 14.03.2014 № G108-01 субаренды помещения по адресу: Москва, Большая Черемушкинская ул., д. 1, сроком на 3 года с момента подписания передаточного акта.

Договором предусмотрено обеспечение надлежащего исполнения обязательств путем перечисления арендатором арендодателю обеспечительного депозита.

Согласно пункту 10.4 договора в случае досрочного расторжения договора в соответствии с пунктами 19.5.2, 19.6, уплаченный арендатором обеспечительный депозит подлежит зачету в качестве штрафа, размер которого равен сумме обеспечительного депозита, находящегося в распоряжении арендодателя на дату расторжения договора.

Пунктом 19.5.2 договора предусмотрено право арендатора отказаться от исполнения договора до истечения срока аренды в одностороннем порядке посредством направления письменного уведомления арендодателю до прекращения договора не менее чем за 2 (два) месяца при условии полного погашения до даты расторжения договора образовавшейся задолженности и с выплатой арендодателю штрафа в соответствии с пунктом 10.4 договора.

В соответствии с пунктом 10.3 договора арендодатель возвращает сумму обеспечительного депозита арендатору полностью по истечении срока действия договора или при досрочном расторжении договора по любой причине за исключением расторжения договора в соответствии с пунктами 19.5.2, 19.6 договора в сроки, согласованные сторонами в пункте 10.3 договора.

Во исполнение условий договора арендатор внес обеспечительный платеж в сумме 345 740 руб. 49 коп.

Впоследствии права и обязанности арендатора по договору на основании соглашения от 29.07.2014 были переданы предпринимателю; внесенный прежним арендатором депозит согласован в качестве уплаченного новым арендатором.

Предприниматель 05.12.2014 уведомила арендодателя об одностороннем отказе от договора, вернула по акту приема-передачи арендованное имущество и попросила арендодателя возратить обеспечительный платеж.

Филиппова Т.В., ссылаясь на то, что арендодатель не возвратил обеспечительный платеж, указывая на незаконность условия договора о зачете обеспечительного платежа и недействительности (ничтожности) в связи с этим пунктов 10.3, 10.4, 19.5.2 договора в части условия о выплате штрафа в соответствии с пунктом 10.4 договора, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Окружной суд с учетом установленных судами первой и апелляционной инстанций обстоятельств и оцененных названными судами в порядке статьи 71 АПК РФ доказательств, в том числе договора субаренды и дополнительного соглашения к нему, руководствуясь статьями 309, 310, 329, 330, 421, 422, 450, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, приведенными в пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», пришел к выводу об отсутствии у судов первой и апелляционной инстанций оснований для частичного удовлетворения иска. Суд исходил из следующего: заключая договор субаренды в целях реализации принципа свободы договора арендодатель и арендатор предусмотрели в нем условие об ответственности за досрочное расторжение договора в виде удержания обеспечительного депозита, внесенного в соответствии с пунктом 10.1 договора, путем его зачета в качестве штрафа; доказательства, свидетельствующие о том, что данное условие было включено в договор под влиянием обмана или принуждения, не представлены, в связи с чем оснований для признания спорных пунктов договора субаренды недействительными (ничтожными) не имеется; поскольку предприниматель досрочно в одностороннем порядке отказался от договора, в силу его пункта 10.4

обеспечительный депозит был правомерно зачтен арендодателем в качестве штрафа, поэтому основания для его возврата предпринимателю, в том числе с начисленными на сумму обеспечительного депозита процентами за пользование чужими денежными средствами, отсутствуют.

Доводы кассационной жалобы не опровергают выводы арбитражного суда округа, основаны на неверном толковании норм права, не подтверждают существенных нарушений судом 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 Филипповой Татьяне Валерьевне 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