

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС20-12742

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

05 ноября 2020 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Боброва Павла Евгеньевича на решение Арбитражного суда Липецкой области от 12.08.2019 по делу № А36-13042/2018, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2019 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.07.2020 по тому же делу

по иску индивидуального предпринимателя Боброва Павла Евгеньевича к индивидуальному предпринимателю Пащенко Александру Ивановичу о взыскании 1 155 750 руб., в том числе: 100 000 руб. задолженности по арендной плате за сентябрь 2016 года, 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды в соответствии с пунктами 2.2.15, 3.13 договоров аренды, 90 000 руб. штрафа за отсутствие согласования с арендодателем в соответствии с пунктами 2.2.10, 4.10 договоров аренды, 379 000 руб. пени за просрочку уплаты арендных платежей за сентябрь 2016 года, 186 750 руб. пени за просрочку иных платежей в соответствии с пунктом 4.2 договоров аренды,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Липецкой области от 12.08.2019 иск удовлетворен частично, с индивидуального предпринимателя Пащенко Александра Ивановича (далее – предприниматель Пащенко А.И., ответчик, арендатор) в пользу индивидуального предпринимателя Боброва Павла Евгеньевича (далее – предприниматель Бобров П.Е., истец, арендодатель)

взыскано 237 350 руб., в том числе: 37 350 руб. пени за просрочку уплаты арендных платежей, 200 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды, а также 12 467, 58 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины. В остальной части в удовлетворении иска и заявления о взыскании судебных расходов отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 15.07.2020, решение суда первой инстанции в части взыскания 200 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды, а также 12 467, 58 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины отменено, в удовлетворении требования о взыскании 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды в соответствии с пунктами 2.2.15, 3.13 договоров аренды отказано. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель Бобров П.Е. просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, удовлетворить иск в полном объеме.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

По результатам изучения по материалам истребованного дела приведенных заявителем доводов, усматриваются основания для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, 01.09.2016 предпринимателем Бобровым П.Е. (арендодатель) и предпринимателем Пащенко А.И. (арендатор) заключены два аналогичных по содержанию договора аренды нежилых помещений, в соответствии с которыми арендодатель передал, а арендатор принял во временное владение и пользование часть нежилых помещений с отдельным входом, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Я. Берзина, д. 3, корп. А, площадью 351,4 кв. м и площадью 288,2 кв. м.

Предметы договоров аренды переданы арендатору по актам приема-передачи от 01.09.2016.

В соответствии с пунктом 1.5. договоров срок их действия согласован с 01.09.2016 по 01.08.2017.

Согласно пункту 3.1 договоров арендная плата составляет 150 000 руб. в месяц по каждому договору. Арендатор вносит арендную плату не позднее 5 числа текущего месяца (пункт 3.2. договоров).

Пунктом 2.2.15 установлена обязанность арендатора письменно сообщить арендодателю не позднее чем за 2 месяца, о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

Пунктом 3.13 договоров стороны согласовали, что в случае нарушения условий пункта 2.2.15 договора арендатор оплачивает неустойку (штраф) в размере 200 000 рублей.

Пунктом 2.2.10 договоров установлена обязанность арендатора письменно согласовать с арендодателем проект рекламных проспектов на фасаде здания, на внутренних и внешних поверхностях окон, дверей, площадях общего пользования, установку и крепление рекламы, а после установки в течение 14 дней подписать с арендодателем акт выполненных работ. За неисполнение указанной обязанности пунктом 4.10 установлена штрафная неустойка в сумме 30% размера месячной арендной платы.

Письмом от 31.08.2018 ответчик сообщил истцу о намерении расторгнуть договоры и освободить помещения 15.09.2018.

Ссылаясь на наличие задолженности по арендной плате за сентябрь 2016 года по договору № 1, несвоевременное внесение арендной платы за иные периоды, неисполнение обязанностей, предусмотренных пунктами 2.2.10 и 2.2.15 договоров, истец обратился к ответчику с претензией об уплате 1 570 025 руб., в том числе: 100 000 руб. задолженности по арендной плате за сентябрь 2016 года, 722 750 руб. пени за просрочку уплаты арендных платежей, 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды в соответствии с пунктами 2.2.15, 3.13 договоров аренды, 90 000 руб. штрафа за отсутствие согласования с арендодателем в соответствии с пунктами 2.2.10, 4.10 договоров аренды, 47 275 руб. пени за просрочку иных платежей в соответствии с пунктом 4.2 договоров аренды; 60 000 руб. штрафа за несвоевременный возврат помещений.

Поскольку претензия оставлена ответчиком без удовлетворения, истец обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Удовлетворяя частично заявленные исковые требования, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 309, 310, 329, 330, 333, 421, 432, 434, 429, 606, 610, 611, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), учел разъяснения, содержащиеся в пунктах 69, 71 - 73, 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», пункте 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», правовую позицию, изложенную в пункте 10 Информационного письма Президиума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Отказывая в удовлетворении требования о взыскании 100 000 руб. задолженности по арендной плате за сентябрь 2016 года, суд первой инстанции исходил, из того, что арендодателем согласно расписки получен авансовый платеж в размере 100 000 руб., уплаченный до начала исполнения договора аренды в счет причитающихся платежей, который истцом ответчику не возвращался. Поскольку суд первой инстанции не усмотрел оснований для удовлетворения требования о взыскании задолженности в удовлетворении требования о взыскании пени, рассчитанных с суммы долга, также отказано.

Учитывая условия договоров аренды в части размера пени, подлежащей начислению за нарушение сроков внесения арендных платежей в размере 0,5 % от просроченной суммы за каждый день просрочки (пункт 4.2), установив факт несвоевременной оплаты и признав рассчитанный истцом размер неустойки правильным, но несоразмерным последствиям нарушения обязательств, суд первой инстанции частично удовлетворил требование о взыскании неустойки, снизив ее размер по правилам статьи 333 Гражданского кодекса до 37 350 руб.

Отказывая в удовлетворении требования о взыскании 90 000 руб. штрафа, суд первой инстанции исходил из установленных по делу фактических обстоятельств в части согласования ответчиком размещения рекламных конструкций, в связи с чем пришел к выводу об отсутствии оснований для его привлечения к ответственности по пунктам 2.2.10 и 4.10 договоров.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с такими выводами суда первой инстанции.

Также по иску заявлено требование о взыскании 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды (пункты 2.2.15, 3.13).

Удовлетворяя частично данное требование в размере 200 000 руб., суд первой инстанции исходил из того, что после окончания срока действия договоров аренды (01.08.2017), ответчик продолжил пользоваться имуществом, при этом возражений со стороны арендодателя также не заявлялось. При таких обстоятельствах суд в соответствии с положениями части 2 статьи 621 Гражданского кодекса пришел к выводу, что договоры аренды продлены на неопределенный срок.

Между тем, учитывая условия пунктов 2.2.15 и 3.13 договоров, суд первой инстанции, установив несоблюдение ответчиком двухмесячного срока уведомления арендодателя об освобождении арендованных помещений, пришел к выводу об обоснованности требования истца о взыскании неустойки в размере 200 000 руб. по каждому договору (п. 3.13 договоров), признав при этом подлежащим удовлетворению ходатайство ответчика об уменьшении ее размера по правилам статьи 333 Гражданского кодекса до 100 000 руб. по каждому договору.

Суд апелляционной инстанции не согласился с таким выводом суда первой инстанции и, отменяя решение в этой части, указал, что арендатор продолжил пользоваться арендуемыми помещениями после истечения

установленного договорами срока, в связи с чем договор трансформировался в заключенный на неопределенный срок. Между тем, поскольку стороны не установили новый срок для предупреждения арендодателя о прекращении договоров аренды, заключенных теперь уже на неопределенный срок, положения пунктов 2.2.15 и 3.13 договоров распространяли свое действие только для договора заключенного на срок с 01.09.2016 по 01.08.2017. При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что в спорной ситуации действует общее правило, выражающееся в праве стороны в любое время на отказ от договора (пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса).

Суд апелляционной инстанции обратил внимание, что установление в договорах штрафной санкции, подлежащей взысканию с арендатора только (исключительно) за досрочное расторжение договоров в одностороннем порядке, противоречит правовой природе неустойки, как меры ответственности, применяемой за нарушение гражданских прав.

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требования о взыскании с ответчика 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды в соответствии с пунктами 2.2.15, 3.13 договоров аренды.

Суд кассационной инстанции поддержал такой вывод суда апелляционной инстанции.

Обращаясь в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель Бобров П.Е. просит отменить принятые по делу судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, и удовлетворить иск в полном объеме.

В кассационной жалобе предприниматель Бобров П.Е. излагает доводы о несогласии с выводами судов об отсутствии оснований для удовлетворения требований о взыскании 100 000 руб. задолженности по арендной плате за сентябрь 2016 года, 90 000 руб. штрафа, предусмотренного пунктами 4.10 договоров, за отсутствие согласования с арендодателем в соответствии с пунктом 2.2.10 проекта рекламных проспектов, пени за просрочку уплаты арендных платежей за сентябрь 2016 года, 186 750 руб. пени за просрочку иных платежей в соответствии с пунктом 4.2 договоров аренды.

Также истец заявляет о необоснованности выводов судов апелляционной и кассационной инстанций об отсутствии оснований для удовлетворения требования о взыскании 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды в соответствии с пунктами 2.2.15, 3.13 договоров аренды.

При этом предприниматель Бобров П.Е., ссылаясь на положения статей 421 и 610 Гражданского кодекса, обращает внимание, что стороны добровольно согласовали в договорах аренды двухмесячный срок предупреждения арендодателя об освобождении помещений. С учетом положения пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса договоры продлены на тех же условиях, которые стороны оговорили первоначально, то есть сохранилась обязанность арендатора, предусмотренная пунктом 2.2.15 предупредить арендодателя за два месяца о предстоящем освобождении нежилых помещений, а также

ответственность за нарушение условий пункта 2.2.15 договора, предусмотренная пунктом 3.13.

Истец указывает, что 03.09.2018 в его адрес поступило информационное письмо предпринимателя Пащенко А.И. о намерении расторгнуть договоры аренды от 01.09.2016 и освободить помещения в срок до 15.09.2018.

Предприниматель Бобров П.Е. полагает, что такие действия ответчика противоречат условиям договоров аренды, а именно пункту 2.2.15, согласно которому обязанность арендатора письменно сообщить арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении. За неисполнение указанной обязанности пунктом 3.13 договоров установлена штрафная неустойка в размере 200 000 руб.

Обязанность арендатора уведомить арендодателя за два месяца является гарантией того, что права арендодателя не будут нарушены и он будет иметь возможность для поиска новых арендаторов, что исключит простой помещений и финансовые потери.

При таких обстоятельствах доводы кассационной жалобы о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов общества в сфере предпринимательской деятельности, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Боброва Павла Евгеньевича передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 19 ноября 2020, 10 час. 30 мин. в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал N 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова