

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС14-932

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27.08.2014

Судья Верховного Суда Российской Федерации Завьялова Т.В., изучив заявление Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московский экономико-правовой институт», поступившее в Высший Арбитражный суд Российской Федерации 03.08.2014, о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 30.07.2014 по делу № А40-86206/13-77-767 Арбитражного суда города Москвы

по иску открытого акционерного общества «РУССКИЙ ПРОДУКТ» (Калужская область, с. Детчино) (далее - общество) к Негосударственному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Московский экономико-правовой институт» (г. Москва) (далее - институт) о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды № РП1-31/06 от 01.03.2006 в размере 3 775 869 рублей 41 копейки и неустойки в сумме 377 586 рублей 94 копеек (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации),

установила:

заявление поступило в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в электронном виде 03.08.2014, и в силу части 4 статьи 2 Федерального закона от 28.06.2014 № 186-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» подлежит рассмотрению в порядке кассационного производства Верховным Судом Российской Федерации по правилам, установленным статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 14.02.2014, оставленным в силе постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.05.2014, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 30.07.2014 указанные судебные акты отменены. С института в пользу общества взыскана задолженность по арендной плате в размере 3 775 869 рублей 41 копейки, неустойка в сумме 377 586 рублей 94 копеек, расходы по уплате государственной пошлины по иску в размере 43 423 рублей 11 копеек.

В заявлении институт просит отменить постановление суда кассационной инстанции от 30.07.2014, оставить в силе решение суда от 14.02.2014 и постановление суда апелляционной инстанции от 07.05.2014, ссылаясь при этом на нарушение судом норм материального и процессуального права.

Изучив изложенные в заявлении доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационных

жалобы, представления судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационных жалобы, представления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационных жалобе, представлении 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.

Как установлено судами, 01.03.2006 между обществом (арендодатель) и институтом (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения № РП1-31/06, по условиям которого арендодатель обязуется передать во временное пользование, а арендатор принять за установленную плату нежилое помещение общей площадью 1167,0 кв. м, в том числе: 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж, 5 этаж, надстройка, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пермская, д. 1, стр. 1 (корпус МЭЖ) для использования под образовательный процесс.

Дополнительным соглашением № 7 от 18.12.2009 срок действия договора установлен с 01.03.2006 г. по 01.03.2015.

Поводом для обращения общества в суд с настоящим иском послужило расторжение договора аренды институтом в одностороннем порядке (письмо исх. № Р-3 от 29.09.2012) и факт невнесения ответчиком арендных платежей за пользование имуществом в полном объеме.

Оценив представленные доказательства с позиций статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и руководствуясь положениями статей 309, 310, 330, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), суд кассационной инстанции пришел к выводу, что требование о взыскании задолженности и неустойки по договору аренды подлежит удовлетворению, поскольку ответчиком не

представлено доказательств надлежащего исполнения обязательств по договору.

Довод института о превышении судом кассационной инстанции предоставленных статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации полномочий при вынесении постановления по кассационной жалобе общества, подлежит отклонению, поскольку основан на неверном толковании норм процессуального права и не находит подтверждения в представленных материалах.

Вопреки доводам института из представленных материалов следует, что общество, обращаясь с кассационной жалобой в Федеральный арбитражный суд Московского округа, ссылаясь на невозможность досрочного расторжения в одностороннем порядке договора аренды в силу пункта «Ч» статьи 2.2 договора аренды № РП1-31/06 от 01.03.2006.

При этом суд кассационной инстанции, руководствуясь положениями статьи 431 Гражданского кодекса, пришел к выводу отсутствию в пункте «Ч» статьи 2.2 договора аренды механизма его одностороннего расторжения, позволяющего арендатору досрочно расторгнуть договор, в том числе в части. Указанное положение закрепляет лишь обязанность арендатора по уведомлению арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого помещения в тех случаях, когда договор уже прекращен в связи с окончанием срока его действия, либо в результате его досрочного расторжения в том порядке, который допускается законом или договором.

Таким образом, уведомление арендатором арендодателя письмом исх. № Р-3 от 29.09.2012 об отказе от аренды части помещений до окончания срока действия договора, в отсутствие предусмотренных как законом, так договором оснований для одностороннего отказа от исполнения договора, не может повлечь правовых последствий, предусмотренных пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса.

Более того, в соответствии с решением Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2013 по делу № А40-31906/13, вступившим в законную силу 09.12.2013, ответчику - арендатору по настоящему делу, отказано в полном объеме в удовлетворении исковых требований об изменении условий договора аренды в части уменьшения арендуемых площадей и о понуждении общества (арендодателя, истца по настоящему делу) принять помещения обратно по акту сдачи-приемки помещений.

В этой связи действия арендатора в рамках дела № А40-31906/13, заключающиеся в намерении внести в судебном порядке изменения в условия спорного договора как раз в части уменьшения арендуемых площадей, подтверждают отсутствие права арендатора, предусмотренного договором, на досрочное расторжение договора в одностороннем порядке.

Таким образом, суд кассационной инстанции при рассмотрении настоящего дела не вышел за пределы полномочий, предоставленных статьями 287-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При изучении иных доводов, содержащиеся в заявлении, установлено, что они уже являлись предметом рассмотрения суда кассационной инстанции, сводятся к пересмотру установленных судами фактических обстоятельств дела и не могут быть предметом рассмотрения в Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, которая наделена в силу пункта 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации полномочиями по пересмотру судебных актов в целях исправления судебных ошибок, повлекших существенное нарушение норм права, и не обладает полномочиями по пересмотру обстоятельств, установленных судами нижестоящих инстанций.

Несогласие заявителя с позицией суда не является основанием для пересмотра судебных актов в силу пункта 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определила:

отказать Негосударственному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Московский экономико-правовой институт» в передаче заявления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Т.В. Завьялова