

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС24-2387

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

01.04.2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Кириллова Кирилла Александровича на решение Арбитражного суда Сахалинской области от 09.07.2023, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2023 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 26.01.2024 по делу № А59-1045/2022,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Кириллов Кирилл Александрович (далее – предприниматель Кириллов К.А., предприниматель) обратился в Арбитражный суд Сахалинской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Группа Компаний Столица» (далее – ООО «ГК «Столица», общество) о признании недействительными заявлений от 10.02.2022 № 10/02, от 09.03.2022 № 09-03/2022 об отказе в продлении договора аренды нежилого помещения от 10.04.2021 № 10-04/2021 (дело № А59-1045/2022).

В свою очередь, ООО «ГК «Столица» предъявило к предпринимателю Кириллову К.А. иск, уточненный в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), об обязанности освободить нежилое помещение площадью 4 кв.м., расположенное на первом этаже здания торгово-делового центра (ТДЦ) «Столица» по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, 259 В, передав его по акту приема-передачи в течение 10 дней с даты вступления решения суда в законную силу, а также о взыскании арендной платы за фактическое использование помещением

за период с 10.03.2022 по 08.12.2022 в сумме 538 064 руб. 40 коп., штрафов в общей сумме 48 000 руб. (дело № А59-1544/2022).

Указанные дела объединены в одно производство с присвоением номера А59-1045/2022.

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 09.07.2023, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2023, требования ООО «ГК «Столица» удовлетворены частично, с предпринимателя взыскано 515 805,90 руб. арендной платы, 15 000 руб. штрафов; также суд обязал предпринимателя освободить указанное нежилое помещение, передав его по акту приема-передачи в течение 10 дней с даты вступления решения суда в законную силу; в остальной части встречного иска, а также в удовлетворении иска предпринимателя отказал.

Дополнительным решением от 22.08.2023 разрешен вопрос относительно требования общества о взыскании пеней в размере 2 391 руб., в отношении которого заявлен отказ от иска, в связи с чем производство по делу в данной части прекращено.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 26.01.2024 решение от 09.07.2023 и постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2023 оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что обществом не представлено доказательств принадлежности мебели и оборудования в арендованном ранее помещении ИП Кириллову К.А.; судами не дана надлежащая оценка правовой природе введенных ООО «ГК Столица» штрафов, в связи с чем сделан необоснованный вывод об их правомерности и доказанности.

По мнению заявителя, факт освобождения помещения установлен вступившим в законную силу решением по делу № А59-6000/2021, имеющим преюдициальное значение для настоящего спора в порядке статьи 69 АПК РФ; Правила ТДЦ, устанавливающие штрафы за действия арендатора, не входящие в предмет правоотношений в сфере аренды, а являющиеся его внутренними правилами, ничтожны в силу закона.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, ООО «ГК «Столица» (арендодатель) и предпринимателем Кирилловым К.А. (арендатор) заключен договор аренды от 10.04.2021 № 10-04/2021 в отношении нежилого помещения – часть здания в виде «острова» площадью 3 кв.м., расположенного на 2 этаже ТДЦ «Столица» по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, 259 В; целевое назначение: организация торговли средствами для курения; сроком на 11 месяцев.

Объект аренды передан арендатору по акту приема-передачи от 10.04.2021.

По условиям пунктов 5.1.1, 5.1.2, 5.2 договора арендная плата состоит из постоянной составляющей арендной платы (платы за пользование помещением и сервисного сбора); начисления производятся с 10.04.2021 и до даты фактического возврата помещения арендатором по акту возврата включительно; размер арендной платы в месяц составляет 20 000 руб., включая НДС 20 %.

01.07.2021 между сторонами заключено дополнительное соглашение № 2 к названному договору, согласно которому арендатору передается помещение - часть здания общей площадью 4 кв.м., расположенное на 1 этаже в виде острова, размер арендной платы в месяц составляет 30 000 руб., включая НДС 20 %; помещение передано по акту приема-передачи от 01.07.2021.

Пунктом 3.5 договора предусмотрено, если арендатор не передает помещение арендодателю по истечении договора аренды, постоянная составляющая арендной платы подлежит внесению в двойном размере.

Арендодатель в письмах от 10.02.2022 № 10/02, от 09.03.2022 № 09-03/2022, ссылаясь на истечение срока действия договора, заявил отказ в его продлении, просил арендатора оплатить задолженность, в том числе по штрафам и передать помещение по акту.

Предъявляя в арбитражный суд иск о признании данных уведомлений недействительными в порядке статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), предприниматель Кириллов К.А. указал, что в них выражено требование об освобождении помещения в срок до 10.03.2022, вместе с тем, с учетом правил статьи 191 ГК РФ срок окончания действия договора – 11.03.2022.

Поскольку после окончания срока, установленного договором, арендованное помещение не возвращено, ООО «ГК «Столица» обратилось в суд с самостоятельными требованиями, принятыми к рассмотрению в рамках настоящего дела.

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых впоследствии согласился суд округа, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 166-167, 192, 309-310, 328, 333, 606, 614, 622, 655 ГК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2022 №

497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами», разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве», постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2020 № 44 «О некоторых вопросах применения положений статьи 9.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», правовой позицией, изложенной в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.12.2017, отказали в удовлетворении первоначального иска и частично удовлетворили встречный иск.

При этом судебные инстанции исходили из того, что договор прекратил свое действие с 11.03.2022; актом от 08.12.2022, подписанным представителями сторон, фотоматериалами к нему, а также актами, составленными обществом в период с 12.03.2022 по 30.11.2022 в одностороннем порядке, подтверждается, что торговая площадь, арендуемая Кирилловым К.А., не была освобождена от его имущества (оборудования и инвентаря); доказательств возврата арендатором помещения в порядке, обусловленном договором и законом, а также уклонения арендодателя от приема возвращаемого имущества, не представлено; пунктом 4.2.7 договора установлена обязанность арендатора соблюдать Правила ТДЦ (приложение № 4 к договору); допущенные арендатором нарушения подтверждены актами.

Отклоняя доводы предпринимателя со ссылкой на дело № А59-6000/2021 суды заключили, что в рамках названного дела суд апелляционной инстанции лишь констатировал, что помещение освобождено и предпринимательская деятельность Кирилловым К.А. не осуществляется, при этом судом не устанавливались обстоятельства, выяснение которых было необходимо при рассмотрении требования ООО «ГК «Столица» (освобождение торговой площади от оборудования и инвентаря) по настоящему делу.

Ссылка предпринимателя на неправомерное взыскание с него штрафов за нарушение Правил ТДЦ признана несостоятельной, поскольку данные Правила являются неотъемлемой частью договора аренды, подписывая которые, арендатор согласился их соблюдать.

Вопреки доводам заявителя. из норм права, регулирующих правоотношения аренды, а также пунктов 3.2, 3.3 договора следует, что именно на арендаторе лежит бремя доказывания того, что предмет аренды был фактически возвращен арендатором, в том числе освобожденным от расположенного в нем имущества.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

В связи с отказом в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, ходатайство о приостановлении исполнения судебного акта удовлетворению не подлежит.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Кириллова Кирилла Александровича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова