



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

---

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

11 июня 2015 года

Дело № А40-104469/14

Резолютивная часть постановления объявлена 4 июня 2015 года

Полный текст постановления изготовлен 11 июня 2015 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Калининой Н. С.,

судей Дунаевой Н. Ю., Бочаровой Н. Н.,

при участии в заседании:

от истца - закрытого акционерного общества «Детский мир»: Свиридов А.В., по доверенности от 12.08.2014 № 85,

от ответчика - акционерного общества «Каширский двор-Северянин»: Борисов Н.В., по доверенности от 01.03.2015;

рассмотрев 4 июня 2015 года в судебном заседании кассационную

жалобу акционерного общества «Каширский двор-Северянин»

на решение от 30 сентября 2014 года

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Павлюком Ю.Б.,

на постановление от 26 января 2015 года

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Тихоновым А.П., Левиной Т.Ю., Савенковым О.В., по иску закрытого акционерного общества «Детский мир» к акционерному обществу «Каширский двор-Северянин» о признании договора аренды нежилых помещений расторгнутым, об обязанности подписать акт приема-передачи (возврата) помещений,

#### УСТАНОВИЛ:

закрытое акционерное общество «Детский мир» (далее – ЗАО «Детский мир», истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к открытому акционерному обществу «Каширский двор-Северянин» (далее – ОАО «Каширский двор-Северянин», ответчик) о признании договора аренды от 11.06.2013 № 1103/ОДА-2013 расторгнутым с 01.07.2014; обязанности подписать акт приема-передачи (возврата) помещения и принять нежилое помещение – комнату № 171 помещения 1, общей площадью 303,4 кв.м., расположенное четвертом этаже здания многофункционального торгово-развлекательного центра, находящегося по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д. 211, корп. 2.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30.09.2014 по делу № А40-104469/14 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2015 решение Арбитражного суда города Москвы от 30.09.2014 оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ЗАО «Каширский двор-Северянин» обратился с кассационной жалобой в Арбитражный суд Московского округа, в которой просит решение Арбитражного суда г. Москвы от 30.09.2014 по делу № А40-104469/14, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.02.2015 по тому же делу отменить и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В обоснование кассационной жалобы ЗАО «Каширский двор-Северянин» ссылается на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в материалах дела доказательствам, неправильное применение судами норм материального права.

Заявитель указывает, что пункт 11.7 договора, на который ссылались суды как на предусматривающий право арендатора на односторонний внесудебный отказ от договора, регулирует только вопросы возврата обеспечительного платежа в случае расторжения/прекращения договора по вине или инициативе арендатора, и не содержит указания на право арендатора на отказ от договора, также указывает, что воля истца, направленная на получение права на безосновательный односторонний внесудебный отказ истца от договора с выплатой неустойки ответчику, ничтожна в силу ст. 168 ГК РФ (в редакции, действовавшей по состоянию на дату заключения договора).

В ходе судебного рассмотрения кассационной жалобы заявитель подтвердил доводы, изложенные в жалобе, просил решение и постановление отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Представитель ЗАО «Детский мир» возражал против удовлетворения кассационной жалобы, просил судебные акты оставить в силе.

Изучив материалы дела, заслушав явившихся представителей, проверив в пределах требований, предусмотренных ст. 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, правильность применения норм материального и процессуального права судами при рассмотрении дела и принятии судебных актов, соответствие выводов судов установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции пришел к выводу об отмене обжалуемых судебных актов.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанции и следует из материалов дела, между ОАО «Каширский двор-Северянин» (арендодателем) и ЗАО «Детский мир» (арендатором) заключен договор аренды от 17.06.2013 № 1103/ОДА-2013 (далее – договор), согласно которому арендатору во временное владение и пользование передано нежилое помещение общей площадью 303,4 кв. м., находящееся на четвертом этаже здания многофункционального торгово-развлекательного центра, расположенного по адресу: г. Москва, Проспект Мира, д. 211, корп. 2.

Срок действия договора установлен до 24.07.2023.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

В соответствии с пунктом 11.1 договора настоящий договор может быть изменен или прекращен сторонами досрочно: по письменному соглашению сторон; на основании вступившего в законную силу решению суда об изменении или расторжении договора; при отказе одной из сторон от исполнения договора полностью или частично в случаях, предусмотренных договором.

В пункте 11.5. договора предусмотрено, что арендатор вправе отказаться от договора в одностороннем внесудебном порядке в случае существенного нарушения арендодателем своих обязательств по договору, если арендодатель не устранил нарушения в течение 15 дней после того как арендатор потребует от него в письменной форме устранения нарушения.

Пунктом 11.6 договора установлено право арендатора после истечения 5 лет со дня подписания договора в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора при условии, что арендатор сообщит об этом арендодателю за 6 месяцев.

ЗАО «Детский мир» в письме от 01.07.2014 уведомило арендодателя о расторжении договора.

ОАО «Каширский двор-Северянин» письмом от 04.06.2014 исх. № 2179/06-14 сообщило, что расторжение договора по инициативе арендатора ранее истечения пяти лет (пункт 11.6) по условиям договора не предусмотрено.

Письмом от 22.05.2014 исх. № ДМ-136 истец уведомил арендодателя о расторжении договора с 01.07.2014, просил предоставить письменное подтверждение о готовности предать помещение по акту возврата помещения.

Телеграммой от 26.06.2014 истец повторно уведомил арендодателя о возврате помещения, для чего просил обеспечить явку своего представителя для приема помещения и подписания соответствующего акта.

В силу статьи 620 Гражданского кодекса Российской Федерации договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Как следует из пункта 27 информационного письма Президиума Высшего арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» в договоре аренды могут быть

предусмотрены основания отказа от исполнения договора и его расторжения во внесудебном порядке.

Согласно пункту 11.7 договора в случае расторжения/прекращения договора по вине/инициативе арендатора по любым основаниям, за исключением оснований, предусмотренных пунктами 11.5, 11.6 договора, сумма обеспечительного депозита не подлежит возврату арендатору.

Удовлетворяя заявленные требования, суды обеих инстанций исходили из того, что стороны предусмотрели односторонний отказ арендатора от договора по любому основанию, что дает ему право расторгнуть договор вне оснований, предусмотренных статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом суды из содержания пункта 11.7 сделали вывод о том, что стороны допускают расторжение/прекращение договора по инициативе арендатора по любым основаниям. Основания, предусмотренные пунктами 11.5, 11.6, влекут для арендатора последствия, лишая его права на возврат обеспечительного платежа.

Однако судебная коллегия не может согласиться такими выводами судов первой и апелляционной инстанции, полагает, что данные выводы сделаны при неправильном применении норм материального права.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора.

Гражданский кодекс Российской Федерации различает понятия «расторжение договора», «прекращение договора» и «односторонний отказ от исполнения договора».

Согласно статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

При этом по общему правилу статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Однако в заключенном сторонами договоре аренды право арендатора на односторонний внесудебный отказ от договора, кроме случаев, указанных в пунктах 11.5 и 11.6, не предусмотрено.

При толковании условий пункта 11.7 договора как свидетельствующего о наличии у истца права на односторонний отказ от исполнения договора, суды не учли, что в п. 11.2 предусмотрено право арендодателя отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке посредством направления письменного уведомления, в случаях, указанных в договоре, а также в следующих случаях:

а) отзыва или отказа в выдаче, продлении, возобновлении лицензии или другого разрешения, необходимого для осуществления деятельности Арендатора в Помещении, или если будет установлено, что он никогда не обладал этими лицензиями, а равно при неподдержании на согласованном Сторонами в Договоре уровне страхового покрытия по полисам страхования страховых рисков;

б) если Арендатор не устранил существенного нарушения своих обязательств по Договору в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней после того, как Арендодатель потребует от него в письменной форме устранения нарушения, в том числе, но, не ограничиваясь, при указанной просрочке срока выполнения Арендатором обязательства, предусмотренного п.п. 7.5 б), и раздела 9 настоящего Договора;

в) передачи Арендатором прав и/или обязанностей по Договору, а также субаренды или иного обременения Помещения или его части Арендатором в нарушение положений Договора;

г) смены Арендатором или нарушения условий Разрешенного Использования Помещения без предварительного согласования с Арендодателем;

д) нарушения Арендатором Правил Центра, установленных в Приложении № 4 к Договору;

е) нарушения Арендатором Правил проведения и ограничения в связи с проведением Арендатором текущего ремонта, перепланировки, являющихся Приложением № 7 к Договору;

ж) возбуждения процедуры несостоятельности (банкротства) или ликвидации в отношении любой из Сторон;

з) если Арендатор как юридическое лицо прекращает свою деятельность по другим причинам, не указанным выше, или если Арендатор произведет реорганизацию в форме разделения на несколько юридических лиц;

и) если Арендатор нарушает правила привлечения иностранных граждан и лиц без гражданства к трудовой деятельности, осуществляемой на торговых объектах (Помещении);

к) просрочки Арендатором исполнения обязательства по началу ведения коммерческой деятельности в Помещении в Дату начала срока аренды более чем на 14 (Четырнадцать) календарных дней.

При этом предусмотренные подпунктами «а» - «е», «и», «к» случаи связаны с нарушением условий договора арендатором и влекут для арендатора неблагоприятные последствия, связанные с таким прекращением, в виде невозврата арендатору суммы обеспечительного депозита, что предусмотрено пунктом 11.7 договором.

Кроме того, в статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Таким образом, по существу стороны в пункте 11.7 стороны определили правовую судьбу обеспечительного депозита на случай прекращения договора по вине арендатора либо расторжения договора в связи с допущенными им нарушениями.

Судебная коллегия соглашается с доводом кассационной жалобы, что пункт 11.7 договора регулирует только вопросы возврата обеспечительного платежа в случае расторжения/прекращения договора по вине или инициативе арендатора, и не содержит указания на право арендатора на односторонний отказ от договора.

Исходя из толкования условий договора у арендодателя, за исключением случаев предусмотренных пунктами 11.5, 11.6, право на односторонний внесудебный отказ от договора отсутствует.

При этом событие, предусмотренное пунктом 11.6 договора, а именно истечение пятилетнего срока с момента подписания договора, на момент направления письма истца от 22.05.2014 исх. № ДМ-136 о расторжении договора не наступило.

Таким образом, неправомерный и не предусмотренный условиями договора односторонний отказ арендатора от договора письмом от 22.05.2014 исх. № ДМ-136 не является основанием для прекращения договорных отношений между сторонами.

Поскольку в данном случае судами неправильно применены нормы материального права и не требуется установление фактических обстоятельств дела, на основании полномочий, предоставленных пунктом 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд кассационной



инстанции считает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

Руководствуясь статьями 284, 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 30 сентября 2014 года по делу № А40-104469/14, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 26 января 2015 года отменить.

В удовлетворении исковых требований отказать.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Детский мир» в пользу акционерного общества «Каширский двор-Северянин» расходы по государственной пошлине по апелляционной и кассационной жалобам в размере 5000 руб. 00 коп.

Председательствующий-судья

Н.С.Калинина

Судьи:

Н.Ю.Дунаева

Н.Н.Бочарова