

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС15-6784

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № А40-53452/2014

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 27.10.2015.

Полный текст определения изготовлен 03.11.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Золотовой Е.Н., Киселевой О.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Боровский Завод Агропластмасс» на решение Арбитражного суда города Москвы от 12.09.2014 по делу № А40-53452/2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.03.2015 по тому же делу

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Меркатор Калуга» (г. Калуга) к обществу с ограниченной ответственностью «Боровский Завод Агропластмасс» (д. Коряково, Калужская область) о признании недействительным пункта 4.4 договора от 18.04.2012 № 2/04-2012 в части.

В заседании приняли участие представители:

от истца – общества с ограниченной ответственностью «Меркатор Калуга» – Акимова Е.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения представителя истца, Судебная коллегия по

экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

общество с ограниченной ответственностью «Меркатор Калуга» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Боровский Завод Агропластмасс» (далее – завод) о признании недействительным пункта 4.4 договора от 18.04.2012 № 2/04-2012 в части.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.09.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014, заявленные требования удовлетворены.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.03.2015 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, завод просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

В отзыве на кассационную жалобу общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в судебном заседании представителя истца, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между заводом (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды от 18.04.2012 № 2/04-2012 (далее – договор), в соответствии с которым завод передал обществу во временное владение и пользование принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение площадью 2 952 кв. метров, расположенное по адресу: Калужская обл., Боровский р-н, д. Коряково, ул. Армейская, вл. 39, стр. 7. Срок аренды определен сторонами в пять календарных лет, начиная с государственной регистрации договора.

Пунктом 4.4 договора стороны установили обязанность арендатора внести арендодателю задаток в размере двухмесячной арендной ставки на условиях заключенного между сторонами соглашения о задатке от 16.04.2012 № 16/04/12-3 (далее – соглашение о задатке). При этом стороны указали, что данная сумма не является платежом за первые месяцы аренды, а удерживается арендодателем в качестве гарантии надлежащего выполнения обязательств арендатором по договору.

По условиям названного пункта договора, если арендатор расторгает договор до истечения срока его действия по любой причине за исключением пунктов 2.1.5, 6.4.1 – 6.4.3 договора, задаток удерживается арендодателем в полном объеме в качестве штрафа.

Обществом в соответствии с условиями договора и соглашения о задатке на основании платежного поручения от 20.04.2012 № 40 перечислено заводу 1 771 200 рублей.

Впоследствии, 08.02.2014, арендованное имущество возвращено по акту приема-передачи, договор расторгнут до истечения срока его действия по инициативе общества, направившего заводу 08.11.2013 уведомление о расторжении договора, при этом завод, ссылаясь на пункт 4.4 договора, удержал внесенный арендатором задаток.

Полагая, что односторонний отказ от исполнения договора не может являться основанием для применения к арендатору меры ответственности в виде штрафа, общество обратилось в суд с требованием о признании недействительным пункта 4.4 договора в части условия, предусматривающего право арендодателя удерживать задаток в качестве штрафа за досрочное расторжение договора.

Суды удовлетворили требование общества, признав оспариваемый пункт договора недействительным.

Штраф за досрочное расторжение договора квалифицирован судами как неустойка.

Суды установили, что в пункте 6.4.4 договора предусмотрена возможность досрочного расторжения договора арендатором в одностороннем порядке на согласованных сторонами условиях: не ранее чем через год со дня вступления его в силу путем уведомления арендодателя за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора.

При названных обстоятельствах, исходя из положений пункта 3 статьи 450, статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), суды пришли к выводу о том, что установление в договоре указанного штрафа противоречит правовой природе неустойки, как меры ответственности, применяемой за нарушение гражданских прав.

Поскольку досрочное расторжение договора в одностороннем порядке не является гражданско-правовым нарушением (ненадлежащим исполнением обязательств), а обусловлено реализацией арендатором права, предоставленного договором, суды признали установленный в договоре «механизм расторжения договора» противоречащим нормам гражданского законодательства.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 и статьей 421 Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (статья 422 Гражданского кодекса).

Согласно статье 310 Гражданского кодекса односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, допускается в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса предусмотрено, что расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором.

В статьях 619 и 620 Гражданского кодекса также указано, что основания расторжения могут быть предусмотрены в договоре аренды.

Таким образом, поскольку положения статей 619, 620 Гражданского кодекса не содержат запрета на досрочное расторжение договора аренды по иным основаниям, не предусмотренным в данных правовых нормах, стороны при заключении договора вправе установить основания для досрочного расторжения договора и условия такого расторжения. В частности, право на односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, может быть обусловлено по соглашению сторон необходимостью выплаты определенной денежной суммы другой стороне обязательства.

Оспариваемым пунктом договора предусмотрена возможность расторжения договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке по любым другим основаниям, кроме прямо указанных в договоре, однако условием такого расторжения является для арендатора – удержание арендодателем задатка, для арендодателя – уплата задатка в двойном размере.

Так, в случае если арендатор расторгает договор до истечения срока его действия по любой причине за исключением пунктов 2.1.5, 6.4.1 – 6.4.3 договора, задаток удерживается арендодателем в полном объеме в качестве штрафа; если договор расторгает арендодатель по любой причине, за исключением пункта 6.2 договора, он обязуется возвратить задаток в двойном размере.

В соответствии со статьей 329 Гражданского кодекса исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В данном случае задаток вносился и удерживался арендодателем в качестве гарантии надлежащего выполнения арендатором обязательств по договору, что не противоречит положениям указанной правовой нормы.

Таким образом, сторонами определен порядок расторжения договора, которым предусмотрено особое условие для досрочного немотивированного расторжения договора в одностороннем порядке, что не противоречит положениям статей 329, 421 Гражданского кодекса.

Поскольку удержание задатка арендодателем не связано с нарушением сторонами договорных обязательств, а при наличии определенных обстоятельств является условием для расторжения договора, квалификация судами суммы задатка в качестве неустойки основана на ошибочном толковании норм права.

В данном случае стороны при заключении договора определили сумму компенсации, которая должна быть выплачена одной из сторон при отказе от договора.

То, что такая компенсация поименована в договоре штрафом, не изменяет ее сути, которая состоит не в привлечении к ответственности стороны, решившей досрочно отказаться от договора, а напротив, предоставляет возможность расторжения договора без объяснения причин любой из сторон.

В пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» указано, что в случаях, если норма не содержит явно выраженного запрета на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного в ней, и отсутствуют критерии императивности, указанные в пункте 3 настоящего постановления, она должна рассматриваться как диспозитивная. В таком случае отличие условий договора от содержания данной нормы само по себе не может служить основанием для признания этого договора или отдельных его условий недействительными по статье 168 Гражданского кодекса.

Поскольку Гражданский кодекс допускает любые предусмотренные законом или договором способы обеспечения обязательств, отсутствуют основания для признания недействительным пункта 4.4 договора в части условия, предусматривающего право арендодателя удерживать задаток в качестве штрафа за досрочное расторжение договора, направленного на обеспечение исполнения арендатором условий договора и гарантирующее законные интересы арендодателя при его исполнении.

Договор, содержащий спорное условие, подписан сторонами без замечаний и возражений со стороны арендатора. При таких обстоятельствах заявление арендатора о недействительности этого условия после направления уведомления о досрочном расторжении договора без указания каких-либо мотивов направлено на неисполнение возникшего между сторонами обязательства.

Таким образом, поскольку оснований для признания договора аренды недействительным в части (пункта 4.4) не имелось, иск удовлетворению не подлежал.

Учитывая изложенное, обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятые с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны защита охраняемых законом публичных интересов.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 12.09.2014 по делу № А40-53452/2014, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.11.2014 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.03.2015 по тому же делу отменить.

Обществу с ограниченной ответственностью «Меркатор Калуга» в удовлетворении иска отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судья

Е.Н. Золотова

Судья

О.В. Киселева