



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА

420066, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Красносельская, д. 20, тел. (843) 291-04-15  
<http://faspo.arbitr.ru> e-mail: [info@faspo.arbitr.ru](mailto:info@faspo.arbitr.ru)

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ арбитражного суда кассационной инстанции Ф06-3780/2015

г. Казань

Дело № А55-28556/2014

07 сентября 2017 года

Резолютивная часть постановления объявлена 31 августа 2017 года

Полный текст постановления изготовлен 07 сентября 2017 года.

Арбитражный суд Поволжского округа в составе:

председательствующего судьи Смоленского И.Н.,  
судей Королевой Н.Н., Александрова В.В.,

при участии представителей:

ответчика (заявителя) – ООО «БоскоВолга», Радаева А.Г., по доверенности  
от 25.01.2017,

истца – ООО «МД-Тольятти», Форос Э.В., по доверенности от 11.01.2017,

в отсутствие:

третьих лиц – извещены надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу  
общества с ограниченной ответственностью «БоскоВолга»

на решение Арбитражного суда Самарской области от 14.03.2017 и  
постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда  
от 15.06.2017

по делу № А55-28556/2014

по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «МД-  
Тольятти» (ОГРН 1066319102520) к обществу с ограниченной

ответственностью «БоскоВолга» (ОГРН 1026300971465) о взыскании 7 686,72 евро и 9 472 руб. 31 коп., в том числе: 5 214,18 евро и 9 472 руб. 31 коп. задолженности по арендной плате, 2 472,54 евро пени за просрочку арендной платы., с участием третьих лиц: общества с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие «Аллигатор-Лада», общества с ограниченной ответственностью «Зеркало», общества с ограниченной ответственностью охранный предприятие «Межрегиональный оператор безопасности», общества с ограниченной ответственностью охранный предприятие «Аллигатор-Жигули»,

#### **УСТАНОВИЛ:**

общество с ограниченной ответственностью «МД-Тольятти» (далее – истец, ООО «МД-Тольятти») обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «БоскоВолга» (далее – ответчик, ООО «БоскоВолга») о взыскании 7 686,72 евро и 9 472 руб. 31 коп., в том числе: 5 214,18 евро и 9 472 руб. 31 коп. задолженности по арендной плате, 2 472,54 евро пени за просрочку арендной платы.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 23.06.2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2015 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 27.01.2016, в иске отказано.

Верховный Суд Российской Федерации определением от 01.09.2016 отменил указанные судебные акты, направив дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 14.03.2017, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2017, исковые требования удовлетворены.

Обжалуя принятые судебные акты в кассационном порядке, ответчик просит их отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Проверив законность обжалуемых судебных актов по правилам главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия не находит правовых оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Как следует из материалов дела и установлено судебными инстанциями, между ООО «МД-Тольятти» (арендодатель) и ООО «БоскоВолга» (арендатор) заключен договор аренды от 27.09.2010 № А-04-

132, согласно которому истец предоставил ответчику в аренду часть нежилого помещения № 75 площадью 68 кв.м., расположенного в торгово-развлекательном комплексе по адресу: Самарская область, город Тольятти, Центральный район, Автозаводское шоссе, д. 6.

В соответствии с условиями договора помещение передано истцом ответчику по передаточному акту от 17.12.2010.

Договор аренды заключен на 5 лет с момента его государственной регистрации, которая произведена 21.03.2011.

До истечения предусмотренного договором срока аренды ответчик 09.01.2014 направил истцу письмо о прекращении деятельности с просьбой расторгнуть договор аренды с 01.04.2014; 10.04.2014 уведомил истца письмом о зачете части гарантийного взноса в счет последнего месяца аренды (апрель 2014 года); 18.04.2014 направил истцу подписанное со своей стороны соглашение о расторжении договора аренды с 30.04.2014.

Истец указанные обращения ответчика оставил без ответа, соглашение о расторжении договора аренды с 30.04.2014 не подписал и не возвратил ответчику.

Ответчик 28.04.2014 письмом сообщил истцу о возврате помещения 30.04.2014 с просьбой направить своего представителя для приемки.

В связи с неявкой представителя истца 30.04.2014, ответчиком составлен односторонний акт об освобождении помещения, заполнен обходной лист, ключи от помещения сданы охране торгово-развлекательного комплекса; 28.05.2014 направлен истцу подписанный со своей стороны передаточный акт, датированный 30.04.2014.

Истец 11.06.2014 направил ответчику претензию в связи с просрочкой внесения арендной платы за апрель и июнь 2014 года с требованием погасить задолженность и уплатить пени за просрочку исполнения денежного обязательства.

Руководствуясь пунктами 12.2, 12.2.1, 12.3 договора аренды, истец 16.06.2014 отправил ответчику уведомление о досрочном расторжении договора аренды с 01.07.2014 по причине нарушения арендатором своих обязанностей по договору с требованием погасить задолженность по арендной плате и уплатить пени за просрочку ее внесения.

Истец 30.06.2014 принял помещение, о чем в передаточном акте им сделана соответствующая отметка; истец 28.07.2014 направил ответчику очередную претензию с требованием погасить задолженность по арендной плате и уплатить пени за просрочку ее внесения.

Поскольку ответчик задолженность не погасил, истец обратился в суд с указанными требованиями.

Признавая исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, судебные инстанции правомерно исходили из следующего.

В пункте 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, предусмотрено право каждой из сторон в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца, если иной срок не определен законом или договором. Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора, причем как в судебном порядке (пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации), так и в порядке одностороннего отказа от договора (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей до 01.06.2015, пункты 25 - 27 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, утвержденного информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66).

В рассматриваемом случае договор аренды от 27.09.2010 № А-04-132 истцом и ответчиком заключен на определенный срок, при этом в договоре отсутствуют условия, позволяющие арендатору в одностороннем порядке отказаться от договора в связи с прекращением деятельности.

Суды правильно отметили, что односторонний акт арендатора об освобождении помещения с передачей ключей от помещения третьему лицу (охране торгово-развлекательного комплекса) в соответствии с положениями статей 622, 655 Гражданского кодекса Российской Федерации представляет собой ненадлежащий возврат помещения и не подтверждает надлежащее прекращение арендных отношений. При этом досрочное освобождение арендуемого помещения не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы.

Таким образом, применительно к обстоятельствам рассматриваемого дела арендатором допущено существенное нарушение договора аренды в виде невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа (абзац четвертый статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации), что давало арендодателю

право на односторонний отказ от договора в силу прямого указания на это в пункте 12.2.1.

Поскольку на момент рассмотрения дела доказательства погашения задолженности отсутствуют, исковые требования правомерно удовлетворены судом в заявленном размере.

При этом, отклоняя доводы ответчика относительно прекращения действия спорного договора по соглашению сторон, суды исходили из отсутствия в материалах дела документа исходящего от истца в адрес ответчика, в котором истец подтвердил бы наличие договоренности о расторжении договора по соглашению.

При этом, как верно отмечено судами, порядок расторжения договора прямо предусмотрен статьей 452 Гражданского кодекса Российской Федерации. Суть ее сводится к тому, что, если одна из сторон договора желает его изменить или расторгнуть, она обязана сначала обратиться с таким предложением к другой стороне договора. Если сторона договора, получившая предложение, согласится с ним, договор обычно изменяется или расторгается по соглашению сторон, во внесудебном порядке (пункт 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации). Но если в срок, указанный в предложении либо установленный законом или договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок сторона, направившая такое предложение, не получит согласия или получит отказ, она может обратиться в суд с иском к другой стороне о расторжении договора. Законодатель четко определил последовательность действий стороны, намеренной расторгнуть договор, при неполучении ответа на своё предложение.

В соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, обычая делового оборота или из прежних деловых отношений сторон.

Ответчик не доказал, что в отношениях сторон молчанием выражается воля на принятие предложения стороны, что не позволяет квалифицировать направление ответчиком истцу соглашения о расторжении договора и последующее молчание истца как расторжение договора.

При таких обстоятельствах исковые требования правомерно признаны подлежащими удовлетворению в заявленном размере.

Фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права, в связи с чем у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены либо изменения принятых судебных актов, предусмотренные статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Несогласие с данными судами оценкой фактических обстоятельств дела и собранных по иску доказательств не может служить основанием для удовлетворения кассационной жалобы и отмены судебных актов.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьями 286, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Поволжского округа

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Самарской области от 14.03.2017 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2017 оставить без изменений, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий судья

И.Н. Смоленский

Судьи

Н.Н. Королева

В.В. Александров