# **[Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29 января 2015 г. N Ф05-16121/14 по делу N А40-42264/2014](garantF1://41649530.0)**

|  |  |
| --- | --- |
| город Москва |  |
| 29 января 2015 г. | Дело N А40-42264/14-142-360 |

Резолютивная часть постановления объявлена 22 января 2015 года.

Полный текст постановления изготовлен 29 января 2015 года.

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Дербенева А.А.

судей Борзыкина М.В., Калининой Н.С.

при участии в заседании:

от истца - ИП Фролов Виктор Анатольевич - Ружин Н.А., доверенность от 07.03.2014 N 2014;

от ответчика - ООО "Галс-Инвест Девелопмент" - Сапожников К.Ю., доверенность от 26.08.2014 N 497Д/2014,

рассмотрев 22 января 2015 года в судебном заседании кассационную жалобу ИП Фролова Виктора Анатольевича

на постановление от 29 октября 2014 года

Девятого арбитражного апелляционного суда

принятое судьями Кузнецовой Е.Е., Красновой С.В., Панкратовой Н.И.,

по иску ИП Фролова Виктора Анатольевича (ОГРН 304532135700490)

к ООО "Галс-Инвест Девелопмент" (ОГРН 1037739843734, 115184, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4)

о расторжении договора аренды и возврате обеспечительного платежа,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель (ИП) Фролов Виктор Анатольевич (арендатор) предъявил иск в Арбитражный суд города Москвы к ООО "Галс-Инвест Девелопмент" (арендодатель) о расторжении Договора аренды от 15.08.2011 г. N L-27/11/2009 и возврате обеспечительного платежа в размере 679 847, 65 руб.

[Решением](garantF1://81579132.0) Арбитражного суда города Москвы от 04 августа 2014 года иск удовлетворен в части требования о возврате обеспечительного взноса, в остальной части иска отказано.

[Постановлением](garantF1://60297881.0) Девятого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2014 года [решение](garantF1://81579132.0) Арбитражного суда города Москвы от 04 августа 2014 года по делу N А40-42264/2014 отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ИП Фролов Виктор Анатольевич обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить [постановление](garantF1://60297881.0) Девятого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2014 года и прекратить производство по делу.

Как указывает заявитель кассационной жалобы, суд апелляционной инстанции нарушил нормы процессуального права и неправильно применил нормы материального права.

По мнению заявителя кассационной жалобы, договор аренды к Фролову В.А., как к физическому лицу, не имеет отношения, так как Фролов, как физическое лицо, не является стороной по договору.

В судебном заседании суда кассационной инстанции истец в лице своего представителя настаивал на удовлетворении кассационной жалобы по основаниям в ней изложенным.

Ответчик в судебном заседании суда кассационной инстанции возражал относительно удовлетворения кассационной жалобы истца, полагая, что принятый по делу судебный акт суда апелляционной инстанции является законным и обоснованным, представил отзыв.

В соответствии с [частью 1 статьи 286](garantF1://12027526.28601) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд кассационной инстанции проверяет законность судебных актов, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе.

Суд кассационной инстанции, изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав явившихся в судебное заседание лиц, участвующих в деле, и, проверив в порядке [статей 284](garantF1://12027526.284), [286](garantF1://12027526.286) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения арбитражным судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых решении и постановлении, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, не находит оснований для отмены или изменения судебных актов суда апелляционной инстанции ввиду следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судом апелляционной инстанции, между ИП Фроловым Виктором Анатольевичем (арендатор) и ООО "Галс-Инвест Девелопмент" (арендодатель) заключен Договор аренды от 15.08.2011 г. N L-27/11/2009 на срок 5 лет, исчисляемый с 1-го месяца, следующего за месяцем государственной регистрации Договора (п. 6.1.).

Договор аренды зарегистрирован в ЕГРП 20.11.2012 г.

Договором предусмотрен способ обеспечения исполнения арендатором своих обязательств посредством уплаты арендодателю денежных средств (т.н. обеспечительный платеж), из которых арендодатель вправе получить удовлетворение своих требований к арендатору и которые, оставшиеся после удовлетворения соответствующих требований, подлежат возврату арендатору после окончания срока аренды и возврата арендодателю объекта аренды.

Как указывает истец в обоснование заявленных требований, им был утрачен статус индивидуального предпринимателя, в связи с чем он как арендатор обратился к арендодателю с требованием о досрочном расторжении договора, поскольку стороны не смогли урегулировать возникшие разногласия.

Суд первой инстанции пришел к выводу, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению. При этом суд первой инстанции признал договор аренды прекращенным вследствие утраты арендатором статуса юридического лица, применив нормы материального права, касающиеся ликвидации юридического лица. Исходя из того, что договор прекращен, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии у ответчика оснований для удержания денежных средств, перечисленных истцом на расчетный счет ответчика в качестве гарантийного депозита в указанном истцом размере.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился; пришел к выводу, что договор является действующим, поскольку основания для его досрочного прекращения отсутствуют; при это суд также указал, что [статья 419](garantF1://10064072.419) Гражданского кодекса Российской Федерации не применима к случаям прекращения государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, в связи с чем в удовлетворении исковых требований отказал.

Кассационная коллегия приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены судебного акта суда апелляционной инстанции, в связи со следующим.

Согласно [статье 620](garantF1://10064072.620) Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда: арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора; арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Кодекса.

Судом апелляционной инстанции правомерно установлено, что истцом в нарушение положений [части 1 статьи 65](garantF1://10064072.6501) Гражданского кодекса Российской Федерации доказательств существенных нарушений, предусмотренных [статьями 450](garantF1://10064072.450), [620](garantF1://10064072.620) Гражданского кодекса Российской Федерации условий договора аренды со стороны арендодателя не представлено.

Исходя из правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [пункте 13](garantF1://12025561.1013) Информационного письма от 11.01.2002 N 66 Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы.

В связи с чем, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что оснований для досрочного расторжения договора по требованию арендатора не имеется.

Доводы, изложенные в кассационной жалобе относительно того, что утрата статуса индивидуального предпринимателя является основанием для расторжения договора, поскольку Фролов В.А. как физическое лицо стороной договора не является, суд кассационной инстанции отклоняет.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 23](garantF1://10064072.2301) Гражданского кодекса Российской Федерации гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

К предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила названного Кодекса, которые регулируют деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношения ([п. 3 ст. 23](garantF1://10064072.2303) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исходя из [статей 307](garantF1://10064072.307), [309](garantF1://10064072.309), [310](garantF1://10064072.310), [606](garantF1://10064072.20606), [614](garantF1://10064072.614) Гражданского кодекса Российской Федерации, ИП Фролов В.А., заключая договор аренды, принял на себя обязательства, возникающие из данного договора, в том числе, по внесению арендной платы. При этом односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом, а также договором по обязательствам, связанным с предпринимательской деятельностью, в части, не противоречащей закону или существу обязательства.

В соответствии со [статьей 407](garantF1://10064072.407) Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным [настоящим Кодексом](garantF1://10064072.0), другими законами, иными правовыми актами или договором. Прекращение обязательства по требованию одной из сторон допускается только в случаях, предусмотренных законом или договором.

Нормами главы 26 "Прекращение обязательств" [Гражданского кодекса](garantF1://10064072.0) Российской Федерации не предусмотрено прекращение обязательств в связи с утратой физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя.

Положения [статьи 419](garantF1://10064072.419) Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательства ликвидацией юридического лица к случаям утраты физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя неприменимы.

Кроме того, стороны в договоре аренды не предусмотрели возможность досрочного прекращения договора аренды в связи с утратой арендатором статуса индивидуального предпринимателя.

Таким образом, суд апелляционной инстанции правомерно пришел к выводу об отсутствии оснований для прекращения договора аренды вследствие утраты арендатором статуса индивидуального предпринимателя, признав договор аренды действующим.

Поскольку договор аренды является действующим, основания для истребования арендатором у арендодателя денежной суммы, составляющей обеспечительный взнос, отсутствуют.

При этом кассационная коллегия не усматривает нарушений судом апелляционной инстанции норм процессуального права, которые могли привести к принятию неправильного постановления.

Исходя из изложенного, судом апелляционной инстанции полно и всесторонне исследованы обстоятельства дела, правильно применены нормы материального и процессуального права.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием для отмены судебного акта, арбитражным судом апелляционной инстанции при вынесении обжалуемого судебного акта, не допущено.

Иные доводы, приведенные в кассационной жалобе, подлежат отклонению, поскольку основаны на неправильном толковании норм права и по существу направлены на переоценку установленных судом апелляционной инстанции обстоятельств и представленных в материалы дела доказательств, которая в силу положений [статьи 286](garantF1://12027526.286) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в полномочия суда кассационной инстанции.

Руководствуясь [статьями 284-289](garantF1://12027526.284) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

[Постановление](garantF1://60297881.0) Девятого арбитражного апелляционного суда от 29 октября 2014 года по делу N А40-42264/14-142-360,- оставить без изменения, а кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Фролова Виктора Анатольевича - без удовлетворения.

|  |  |
| --- | --- |
| Председательствующий судья | А.А. Дербенев |

|  |  |
| --- | --- |
| Судьи | М.В. Борзыкин Н.С. Калинина |