



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
29.10.2025

Дело № А41-409/2025

Резолютивная часть постановления объявлена 15 октября 2025 года

Полный текст постановления изготовлен 29 октября 2025 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Кольцовой Н.Н.,

судей Кобылянского В.В., Петровой В.В.,

при участии в заседании:

от истца: Тарасова О.А. по доверенности от 10.07.2025

от ответчика: Домахина Д.Н. по доверенности от 12.11.2024

рассмотрев 15 октября 2025 года в судебном заседании кассационную жалобу
ИП Молчанова М.В.

на решение от 05.06.2025 Арбитражного суда Московской области

и на постановление от 14.08.2025

Десятого арбитражного апелляционного суда

по иску ИП Молчанова М.В.

к ООО «Мега 1»

о расторжении договора аренды,

УСТАНОВИЛ:

ИП Молчанов М.В. (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ООО «Мега 1» (далее – ответчик) с требованиями о расторжении договора аренды от 21.09.2022 №б/н, заключенного между истцом и ответчиком 22.11.2024 в связи с существенным нарушением условий договора аренды ответчиком.

Решением Арбитражного суда Московской области от 05.06.2025, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2025, в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, истец обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении иска в полном объеме.

В обоснование доводов кассационной жалобы истец ссылается на то, что в соответствии с материалами дела у ИП Молчанова М.В. на момент ограничения доступа в помещение имела недоплата по индексации обеспечения в размере 657 570,94 руб., но была своевременно оплачена ежемесячная арендная плата, также своевременно оплачена сумма страхового депозита в размере 7 108 875 руб., который равен годовой фиксированной арендной плате за 3 (три) месяца, в свою очередь у ООО «Мега 1» имелось встречное обязательство по возмещению ущерба по инцидентам затопления. Заявитель указывает на то, что у ИП Молчанова М.В. отсутствовала какая-либо возможность в рамках досудебного урегулирования спора на получение возмещения по причиненному ущербу. Заявитель также ссылается на то, что судами не дана оценка встречному обязательству. ИП Молчанов М.В. полагает, что при рассмотрении спора суды вышли за пределы рассмотрения спора.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель истца поддержал кассационную жалобу по изложенным в ней доводам.

Представитель ответчика возражал против доводов кассационной жалобы, просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их

законными и обоснованными, представил отзыв на кассационную жалобу, который приобщен к материалам дела.

Выслушав представителей сторон, обсудив доводы кассационной жалобы, отзыва на жалобу, изучив материалы дела, проверив в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, правильность применения норм процессуального и материального права при принятии решения и постановления, а также соответствие выводов, содержащихся в судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам Арбитражный суд Московского округа не находит оснований для их отмены.

Как установлено судами при рассмотрении спора по существу, между ООО «Мега 1» (Арендодателем) и ИП Молчановым М.В. (Арендатор) заключен договор аренды №б/н 21.09.2022, согласно условиям которого арендодателем предоставлено арендатору во временное владение и пользование помещение общей площадью 315,95 кв.м, (помещение №7050), расположенное по адресу: Московская обл., г.Химки, микрорайон ИКЕА, корпус 2 под целевое назначение помещения - продажа обуви, сумок, аксессуаров (бутик «Слепая курица Шуз»).

Срок аренды составляет - с 01.09.2023 по 31.08.2028.

Как указывает истец в исковом заявлении начиная, с 01.09.2023 арендатор добросовестно и в установленные Договором аренды сроки производил все необходимые платежи, а также исполнял и не нарушал условия Договора аренды. 19 и 21 декабря 2023 года произошли два инцидента по затоплению Арендодателем Помещения Арендатора, что подтверждается Актами о происшествии от 19.12.2023 и от 21.12.2023, в результате чего имуществу Арендатора был причинен ущерб на общую сумму 1 141 950 руб., в том числе НДС.

Начиная с декабря 2023 года и по дату рассмотрения спора арендодатель уклонялся от возмещения ущерба.

Направленная Арендатором корреспонденция, в том числе, претензии от 16.04.2024, от 04.03.2024 остались без ответа.

Согласно п.11.5.1. договора аренды, Арендодатель обязан (с учетом положений ст.9.2.1.п.(iii) , производить за свой счет капитальный ремонт Центра, Мест общего пользования и устранять в разумные сроки неисправности, аварии сетей снабжения Коммунальными услугами (за исключением случаев аварий на таких сетях на стороне поставщиков Коммунальных услуг вне зоны ответственности Арендодателя), систем пожарной безопасности, иного оборудования и Коммуникаций, проходящих в Местах общего пользования.

В связи с тем, что арендодатель на протяжении долгого времени вел себя недобросовестно в решении вопроса по возмещению ущерба Арендатору по двум случаям затопления (размер ущерба - 1 141 950 руб., в том числе НДС), и в связи с индексацией Обеспечения на сумму доплаты 657 570,94 руб. Арендатор, в одностороннем порядке зачел встречные однородные требования (в рамках одного договора), срок которых наступил, в связи с чем, полностью прекратилось обязательство ИП Молчанова М.В. перед ООО «Мега 1».

Зачет был произведен на сумму 657 570,94 руб., включая НДС.

Как указывает истец, общий размер убытков/ущерба Арендатора, причиненного Арендодателем 19 и 21 декабря 2023 года, составили: - розничная стоимость обуви в количестве 24 единицы, в связи с поврежденными коробками, на которых испорчена маркировка, их внешний вид, в связи с чем реализовывать люксовую обувь в таком виде не представляется возможным; - оплаченные услуги по химчистке ковров; - оплаченные услуги за восстановление работоспособности (замена) колонн с подсветкой, светодиодной лентой.

В соответствии с п.11.2. Договора аренды, Арендодатель обязуется не препятствовать Арендатору пользоваться Помещением, при условии соблюдения последним положений настоящего Договора.

22.11.2024 в 11 часов 00 минут Арендодателем был ограничен доступ к Помещению (прекращен доступ Арендатора и посетителей МЕГА в Помещение), что подтверждается Актом фиксации нарушения Договора аренды №б/н от 21.09.2022.

В качестве причины такого ограничения доступа Арендатора к Помещению со стороны Арендодателя указано на задолженность, в связи с

индексацией, по Обеспечению на сумму 657 570,94 руб. и задолженность по счету от 10.10.2024 на сумму 200 000 руб.

При ограничении доступа к Помещению Арендодатель руководствовался пунктом п.16.1.2. Договора Аренды, согласно которому, если со стороны Арендатора имеет место неустраненное нарушение либо при получении Арендатором в течение одного года 3 и более Уведомлений о нарушениях Арендодатель вправе без предварительного обращения в суд, без ущерба для иных прав по настоящему Договору, предпринять, по своему усмотрению и без соблюдения какой-либо последовательности и очередности, любое и каждое из следующих действий: (i) в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и в случаях, предусмотренных ст. 16.2.2.; (ii) устранить Неустраненное нарушение, получив от Арендатора компенсацию документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем в связи с устранением такого нарушения; (iii) использовать Обеспечение; (iv) двукратно увеличить Обеспечение; (v) прекратить доступ Арендатора и/или посетителей МЕГА в Помещение; (vi) прекратить предоставление Коммунальных услуг в Помещении частично или в полном объеме по усмотрению Арендодателя; (vii) использовать иные средства правовой защиты, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

Истец отмечает, что пунктом 16.1.4. Договора аренды предусмотрено, что во избежание сомнений, Стороны настоящим договорились, что неустраненные нарушения по настоящему Договору считаются существенными нарушениями, которые лишают Арендодателя того, на что он был вправе рассчитывать при заключении Договора.

Требование от 22.11.2024 расторгнуть Договор аренды №б/н от 21.09.2022, направленное ответчику по ЭДО 22.11.2024, а также пояснения относительно основания для расторжения Договора аренды №б/н от 21.09.2022 к требованию от 22.11.2024 расторгнуть Договор аренды №б/н от 21.09.2022, досудебная претензия, направленные по ЭДО 26.11.2024, почтой России 27.11.2024, остались без ответа.

Считая, что у ИП Молчанова М.В. возникло законное основание для досрочного расторжения Договора аренды в судебном порядке, по причине создания ООО «Мега 1» препятствия пользования помещением и отсутствием какого-либо желания урегулировать данный спор, истец обратился в суд с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь положениями статей 309, 310, пункта 1 статьи 329, статей 410, 450, 606, 614, пункта 1 статьи 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, данными в пункте 14 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», в пунктах 18, 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11.06.2020 №6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств», исследовав и оценив в соответствии со [статьей 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, принимая во внимание, что 05.09.2024 ООО «Мега 1» посредством ЭДО уведомило Арендатора об индексации годовой фиксированной арендной платы и суммы обеспечения; в срок до 31.10.2024 ИП Молчанов М.В. доплату не произвел; 06.11.2024 ответчик направил истцу уведомление о нарушении по Договору аренды посредством ЭДО; пунктом 1.1.42 договора аренды предусмотрено, что «неустраненное нарушение» подразумевает под собой нарушение арендатора, которое не было устранено арендатором в полном объеме в сроки, установленные арендодателем в уведомлении о нарушении, учитывая, что доказательств доплаты индексированной суммы обеспечения ИП Молчанов М.В. не представил, в связи с чем, 21.11.2024 ООО «Мега 1» по электронной почте предупредило о планируемом ограничении доступа в помещение; 21.11.2024 ИП Молчанов М.В. по электронной почте сообщил о своем намерении расторгнуть договор сразу же после введения ограничения; 22.11.2024 арендодателем ограничен доступ для посетителей МЕГА в помещение в соответствии с Договором аренды, указав,

что данное ограничение доступа не обоснованно квалифицируется истцом как основание для расторжения договора аренды - по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, если арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества, в данном случае, условие договора аренды о возможности арендодателя в случае допускаемых арендатором нарушений ограничить доступ в помещение является одним из способов обеспечения исполнения обязанностей арендатора и распространен в обычаях делового оборота, исходя из того, что ограничивая доступ ИП Молчанова М.В. и/или посетителей МЕГА в помещение, ООО «Мега 1» законно реализовало свое право, предоставленное п.16.1.2. договора аренды, принимая во внимание, что согласно п.8.4 договора аренды, если иное не предусмотрено договором, арендатор не имеет права производить зачет или какие-либо иные удержания и суммы платежей по договору (включая удержания для целей зачета встречных денежных требований к арендодателю), пришли к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

При этом судами также указано на то, что 22.11.2024 ИП Молчанов М.В. частично устранил нарушение с целью возобновить деятельность, а именно произвел платеж и в 19:14 возобновил работу и продолжил ее вплоть до закрытия торгового центра (23:00); ограничение доступа было с 11:00 по 19:14 22.11.2024; иных действий ООО «Мега 1» в части создания препятствия в пользовании имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества, истцом не доказано.

Нарушения или неправильного применения норм материального и процессуального права, влекущих отмену обжалуемых судебных актов, судом кассационной инстанции исходя из доводов кассационной жалобы не установлено, как и не установлено нарушений судами норм процессуального права, влекущих безусловную отмену судебного акта.

Доводы заявителя о том, что суд вышел за пределы исковых требований, подлежат отклонению судом кассационной инстанции, поскольку судами спор

рассмотрен исходя из заявленных предмета и основания исковых требований, с учетом пояснений и возражений сторон.

Иные заявленные в кассационной жалобе доводы не свидетельствуют о нарушении судами норм материального и процессуального права, а фактически сводятся к несогласию с выводами судов и направлены на переоценку исследованных судами доказательств и установленных обстоятельств, что в силу положений [статьи 286](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в полномочия суда кассационной инстанции.

Учитывая изложенное, оснований, предусмотренных [статьей 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для отмены либо изменения принятых по делу судебных актов не имеется.

Руководствуясь статьями 284, 285-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 05 июня 2025 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14 августа 2025 года по делу №А41-409/2025 оставить без изменения, кассационную жалобу ИП Молчанова М.В. – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Н.Н. Кольцова

Судьи:

В.В. Кобылянский

В.В. Петрова