

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
06 ноября 2015 года

Дело № А40-97674/15

Резолютивная часть решения объявлена: 07 сентября 2015 года  
Полный текст решения изготовлен: 06 ноября 2015 года

Арбитражный суд города Москвы

в составе:

судьи Павлюка Ю.Б. (шифр 40-775),

при ведении протокола судебного заседания:

секретарем судебного заседания Суворовой К.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Пенни Лэйн Коммерц» (г. Москва, ОГРН 1047796189957, ИНН 7706528490)

к обществу с ограниченной ответственностью «Страховая группа «Компаньон» (г. Самара, ОГРН 1056316056060, ИНН 6316104046)

о признании недействительным условия, содержащегося во втором предложении абзаца пункта 4.3 договора от 28.01.2015 № 05-2015/оф (в редакции дополнительного соглашения от 29.01.2015 № 01-ДС/оф): «Продавец выплачивает Агентству вышеуказанное вознаграждение в течение 5-ти банковских дней с момента получения Продавцом с Покупателя стоимости Объекта по заключенному Договору отчуждения»; о взыскании задолженности по договору от 28.01.2015 № 05-2015/оф с учетом НДС в размере 2 312 800 руб.,

при участии в судебном заседании:

от истца: Медведева И.А. по доверенности от 20.10.2014; Поправка С.С. по доверенности от 20.10.2014

от ответчика: не явился, извещен

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Пенни Лэйн Коммерц» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском заявлением к ООО «Страховая группа «Компаньон» о признании недействительным условия, содержащегося во втором предложении абзаца пункта 4.3 договора от 28.01.2015 № 05-2015/оф (в редакции дополнительного соглашения от 29.01.2015 № 01-ДС/оф): «Продавец выплачивает Агентству вышеуказанное вознаграждение в течение 5-ти банковских дней с момента получения Продавцом с Покупателя стоимости Объекта по заключенному Договору отчуждения»; о взыскании задолженности по договору от 28.01.2015 № 05-2015/оф с учетом НДС в размере 2 312 800 руб.

Истец заявленные исковые требования поддержал.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, о чем в материалах дела имеются доказательства.

Как следует из материалов дела, между ООО «Пени Лэйн Коммерц» и ООО «Страховая группа «Компаньон» (агент, агентство) заключен договор от 28.01.2015 № 05-2015/оф (далее – договор).

Согласно п.1.1. данного договора, продавец поручает осуществить, а агент от имени продавца за вознаграждение осуществляет комплекс юридических и фактических действий, направленных на поиск и привлечение физических или юридических лиц, заинтересованных в приобретении права собственности на нежилое здание общей площадью 992, 5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Нелидовская, д. 18, корп. 1.

Пунктом 3.4. договора закреплено, что обязательства агента считаются выполненными при наступлении следующего условия: между продавцом и/или указанным им лицом и/или аффилированным с ним лицом и привлеченным агентом покупателем или указанным им лицом и/или аффилированным с ним лицом подписан договор отчуждения.

В соответствии с п. 4.3. договора, в случае подписания продавцом и/или указанным им лицом и/или аффилированным с ним лицом договора отчуждения с привлеченным агентом покупателем и/или указанным им лицом и/или аффилированным с ним лицом продавец обязуется оплатить агентское вознаграждение в размере 2% от фактической стоимости объекта (с учетом НДС, если применимо). Агентское вознаграждение указано без учета НДС (18%), который подлежит оплате дополнительно по ставке, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации. Расходы агента, понесенные в ходе исполнения настоящего договора, включены в сумму вознаграждения и отдельной компенсации не подлежат».

Пунктом 2 дополнительного соглашения от 29.01.2015 № 01-ДС/оф к договору пункт 4.3. договора изложен в следующей редакции: «в случае заключения продавцом и/или указанным им лицом и/или аффилированным с ним лицом договора отчуждения с привлеченным агентством покупателем и/или указанным им лицом и/или аффилированным с ним лицом продавец обязуется оплатить агентское вознаграждение в размере 2% от фактической стоимости объекта. Агентское вознаграждение указано без учета НДС (18%), который подлежит оплате дополнительно по ставке, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации. В случае заключения договора отчуждения с ЗАО «ТЕСТПРИБОР» (125480, г. Москва, ул. Героев Панфиловцев, 24; <http://test-expert.ru>) продавец обязался оплатить агенту вознаграждение в размере 1 960 000 руб.

Расходы агента, понесенные в ходе исполнения настоящего договора, включены в сумму вознаграждения и отдельной компенсации не подлежат.

Факт заключения продавцом и покупателем договора отчуждения объекта является основанием для выплаты продавцом вознаграждения агенту. Продавец выплачивает агенту названное вознаграждение в течение 5-ти банковский дней с момента получения продавцом с покупателя стоимости объекта по заключенному договору отчуждения. Настоящий пункт действует в отношении привлеченных агентом покупателей и/или аффилированных лиц в течение 12 месяцев после окончания срока действия настоящего договора.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.05.2015 № 90-6859778 ЗАО «ТЕСТПРИБОР» стало собственником объекта 24.03.2015, о чем сделана запись государственной регистрации № 77-77/008-77/007/032/2015-602/2.

Несмотря на государственную регистрацию перехода права собственности от ответчика к ЗАО «ТЕСТПРИБОР» 24.03.2015, выплата ответчиком вознаграждения агенту не произведена до настоящего времени.

Истец ссылается на то, что условие, содержащееся во втором предложении абзаца 3 п.4.3. договора (в редакции дополнительного соглашения № 01-ДС/оф от 29.01.2015 к договору), согласно которому продавец выплачивает агенту упомянутое вознаграждение в течение 5-ти банковских дней с момента получения продавцом с покупателя стоимости объекта по заключенному договору отчуждения по своему содержанию противоречит статье 190 ГК РФ, так как ставит срок выполнения ответчиком своих обязательств в зависимость от действий третьих лиц.

Это обстоятельство послужило основанием для обращения истца в суд с требованием о признании недействительным договора в части условия о том, что продавец оплачивает агентству вышеуказанное вознаграждение в течение 5-ти банковский дней с момента получения продавцом с покупателя стоимости объекта по заключенному договору отчуждения

Исходя из содержания договора, учетом его толкования, согласно статье 431 ГК РФ, названные условия устанавливают неопределенность в оплате вознаграждения, поставленного в зависимость от вероятного обстоятельства, относительного которого неизвестно, наступит оно или не наступит, поставлена обязанность по оплате услуг агента.

С учетом возмездного характера агентского условия такого договора, связывающего оплату услуг агента с усмотрением принципала, либо в связи с действиями третьих лиц, которые участвуют в этом обязательстве, являются недействительными в силу статьи 168, пункта 1 статьи 423 ГК РФ.

Суд исходит из того, того, что установленное в договоре условие не может считаться условием о сроке наступления обязательства, поскольку оно не отвечает признакам события, которое должно неизбежно наступить, и ставит оплату надлежащим образом выполненных и принятых работ в зависимость от действий третьих лиц. Следовательно, данное условие в силу положений статей 168,180 ГК РФ является недействительным.

В соответствии со статьей 1006 ГК РФ при отсутствии в агентском договоре условий о порядке уплаты агентского вознаграждения принципал обязан уплатить вознаграждение в течение недели с момента представления ему агентом отчета за прошедший период, если из существа договора или обычаев делового оборота не вытекает иной порядок уплаты вознаграждения.

Отчет агента направлен истцом ответчику 08.05.2015, что подтверждается описью вложения в ценное письмо и чеком ФГУП «Почта России» от 08.05.2015. В соответствии с нормативами частоты сбора из почтовых ящиков, обмена, перевозки и доставки письменной корреспонденции, а также контрольными сроками пересылки письменной корреспонденции (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.03.2006 № 160) срок доставки письменной корреспонденции из Москвы в Самару (место нахождения ответчика) составляет 5 дней. Соответственно, отчет агента был предоставлен истцом ответчику не позднее 13.05.2015.

Как следует из п. 4.3. договора в редакции дополнительного соглашения от 29.01.2015 № 01-ДС\оф к договору размер вознаграждения агентства составляет 1 960 000 руб.

Ввиду того, что обязанность по выплате вознаграждения ответчиком не исполнена, задолженность ответчика перед истцом составила 2 312 800 руб. (1 960 000 руб. основного долга + 352 800 руб. (18% НДС).

В силу статей 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со статьей 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Ответчик доводов истца документально не опроверг, доказательств обратного не представил.

В соответствии с частью 3.1 статьи 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

С учетом изложенного суд пришел к выводу о доказанности истцом наличия у ответчика задолженности по договору в размере 2 312 800 руб.

Расходы по оплате государственной пошлины подлежат распределению в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 180, 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### РЕШИЛ:

Признать недействительным условие, содержащееся во втором предложении абзаца пункта 4.3 договора от 28.01.2015 № 05-2015/оф (в редакции дополнительного соглашения от 29.01.2015 № 01-ДС/оф): «Продавец выплачивает Агентству вышеуказанное вознаграждение в течение 5-ти банковских дней с момента получения Продавцом с Покупателя стоимости Объекта по заключенному Договору отчуждения».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Страховая группа «Компаньон» (г. Самара, ОГРН 1056316056060, ИНН 6316104046) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Пенни Лэйн Коммерц» (г. Москва, ОГРН 1047796189957, ИНН 7706528490) задолженность по договору от 28.01.2015 № 05-2015/оф с учетом НДС в размере 2 312 800 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 40 564 руб.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Павлюк Ю.Б.