



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС20-4196

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 июня 2020 г.

Резолютивная часть определения объявлена 23.06.2020.  
Полный текст определения изготовлен 26.06.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Попова В.В. и Поповой Г.Г.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «Мартекс» Садикова И.В. (доверенность от 08.01.2019), акционерного общества «АС РУС Медиа» Русецкого П.К. (доверенность от 11.06.2020),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «АС РУС Медиа» (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.12.2019 по делу № А40-285997/2018,

### **УСТАНОВИЛА:**

Общество с ограниченной ответственностью «Мартекс» (далее – общество «Мартекс») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к акционерному обществу «АС РУС Медиа» (далее – общество «АС РУС Медиа») о взыскании 1 435 460 руб. 17 коп. гарантийного взноса по договору от 17.08.2018 № 238-АП аренды нежилых помещений, 43 063 руб. 84 коп. неустойки за несвоевременное перечисление гарантийного взноса за период с 01.09.2018 по 30.09.2018, 1 620 458 руб. 34 коп. убытков, возникших в связи с отказом принять помещения по акту, в размере неполученной арендной платы за период с 27.08.2018 по 30.09.2018; об обязанности ответчика принять от истца по акту приема-передачи путем его подписания помещения общей площадью 781,9 кв.м, расположенные по адресу: Москва, ул. Обручева, д. 23, корпус 3.

Арбитражный суд города Москвы решением от 24.05.2019, оставленным без изменения постановлениями Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2019 и Арбитражного суда Московского округа от 23.12.2019, иск удовлетворил.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «АС РУС Медиа», ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты, отменить их и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе суда.

Определением от 05.06.2020 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба общества «АС РУС Медиа» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество «Мартекс» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель общества «АС РУС Медиа» поддержал доводы жалобы, а представитель общества «Мартекс» - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, общество «Мартекс» (арендодатель) и общество «АС РУС Медиа» (арендатор) заключили договор аренды от 17.08.2018 № 238-АП, по условиям которого арендодатель обязался передать арендатору во временное владение и пользование на 11 месяцев нежилые помещения, а арендатор обязался принять их по акту приема-передачи и оплачивать пользование ими.

Ежемесячная постоянная арендная плата без учета налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 1 216 491 руб. 67 коп. (пункт 5.1 договора).

В соответствии с пунктом 3.2 договора арендатор с 23.08.2018 вправе начать завозить мебель для размещения офиса, а 27.08.2018 обязан принять помещения по акту.

В пункте 1 договора стороны определили, что гарантийным взносом именуется денежная сумма, перечисляемая арендатором арендодателю в обеспечение обязательств по договору; гарантийный взнос является способом обеспечения обязательств, предусмотренных договором и статьей 329 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), но не является задатком.

Согласно пункту 6.1.1 договора арендатор в срок до 01.09.2018 обязан уплатить первую часть гарантийного взноса в размере 1 216 491 руб. 67 коп. (без учета НДС), через шесть месяцев с даты начала аренды уплатить вторую часть этого взноса в размере 1 216 491 руб. 67 коп. (без учета НДС). Арендатор уплачивает НДС в соответствии с действующим законодательством.

Гарантийный взнос находится у арендодателя и используется в счет обеспечения нарушения арендатором исполнения обязательств по договору (пункт 6.2 договора).

Пунктом 14.2 договора установлено, что в случае просрочки исполнения какого-либо денежного обязательства, предусмотренного договором, нарушившая сторона по письменному требованию другой стороны уплачивает неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но в сумме не более 10 % от суммы, оплата которой просрочена.

Общество «АС РУС Медиа» не приняло помещения по акту приема-передачи и 19.08.2018 направило арендодателю уведомление об отказе от договора.

Общество «Мартекс» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на то, что арендатор в установленный договором срок помещения не принял, акт приема-передачи помещений в аренду не подписал, сумму гарантийного взноса не уплатил, уведомления арендодателя 03.09.2018 и 04.10.2018 с требованием исполнить обязательства, предусмотренные договором, не исполнил и без оснований отказался в одностороннем порядке от договора аренды.

При этом истец указал, что согласно пункту 16.3 договора арендатор только по истечении первого года действия договора имеет право в одностороннем порядке отказаться от его исполнения без указания причин, без потери гарантийного взноса и уплаты штрафных санкций, уведомив за 90 дней об этом арендодателя.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив по представленные в материалы дела доказательства, проанализировав условия договора аренды, сославшись на статьи 15, 308.3, 307, 309, 310, 330, 381.1, 393, 421, 431, 450.1, 452, 606, 614, 620, 655 ГК РФ, пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска арендодателя.

Суды исходили из того, что поскольку арендатор уклонился от приемки арендованных по договору от 17.08.2018 помещений, в нарушение требований статей 309 и 310 ГК РФ не исполнил обязанность по уплате гарантийного взноса и у него отсутствует право на односторонний отказ от договора, ответчик должен исполнить установленные договором обязательства: принять помещения в аренду по акту, уплатить гарантийный взнос, неустойку за нарушение

срока внесения гарантийного взноса, убытки в виде арендной платы, начисленной с даты, когда арендатор должен был принять арендованные помещения, по 30.09.2018.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили и истолковали положения гражданского законодательства, регулирующего арендные отношения, а также статей 308.3, 396 и 406 ГК РФ и не учли следующего.

Согласно пункту 1 статьи 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено данным Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

В пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» также разъяснено, что при разрешении судами вопроса о допустимости понуждения должника к исполнению обязательства в натуре необходимо учитывать не только положения Гражданского кодекса Российской Федерации, иного закона или договора, но и существо соответствующего обязательства.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

По общему правилу, договор аренды как консенсуальная сделка считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его существенным условиям.

Передача имущества арендатору является этапом исполнения договора и обязательством арендодателя, которое в силу пункта 1 статьи 655 ГК РФ при аренде зданий, сооружений, помещений считается исполненным путем предоставления его во владение или пользование арендатору и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

При неисполнении арендодателем указанной обязанности арендатор вправе требовать понуждения арендодателя передать объект во владение или пользование.

В случае неисполнения арендатором обязанности по принятию объекта аренды права другой стороны договора подлежат судебной защите путем досрочного расторжения договора и (или) возмещения убытков, причиненных как неисполнением сделки, так и ее расторжением (статьи 393, 450 и 453 ГК РФ), а не путем удовлетворения требования об обязанности принять

помещения, принудительное исполнение которого предполагает в том числе и принудительное вселение арендатора.

Неподписание акта приема-передачи арендатором является случаем просрочки кредитора, из-за чего арендодатель не имеет возможности исполнить свое обязательство по передаче помещения во владение арендатора. Арендатор, являясь кредитором по обязательству арендодателя обеспечить владение и пользование предметом аренды, несет неблагоприятные последствия, связанные с нереализацией своего права, но не может быть понужден к его реализации в натуре. В случае просрочки кредитора в силу пункта 2 статьи 406 ГК РФ должник вправе требовать взыскания соответствующих убытков, а не присуждения исполнения в натуре.

Таким образом, при отказе арендатора от приемки помещения во владение или пользование предметом присуждения может быть обязанность уплатить арендодателю денежную сумму, а обязанность ответчика (арендатора), который утратил интерес к аренде, о чем известил арендодателя, к приемке помещений путем подписания соответствующего акта приема-передачи, противоречит существу права арендатора на принятие помещения и положениям статьи 308.3 ГК РФ.

С учетом толкования приведенных норм права в совокупности требование общества «Мартекс» в части обязанности ответчика принять от истца спорные помещения по акту приема-передачи путем подписания этого акта не может быть удовлетворено.

Вместе с тем суды правомерно признали несостоятельными доводы ответчика о том, что поскольку он утратил интерес к аренде и направил уведомление истцу об отказе от договора, договор считается прекращенным и арендодатель не вправе требовать взыскания обеспечительного взноса и неустойки за несвоевременное перечисление гарантийного взноса.

Основания для одностороннего отказа от договора могут быть предусмотрены как законом, так и соглашением, достигнутым между участниками соответствующих правоотношений. Применительно к арендным правоотношениям, исходя из положений действующего законодательства, процедура одностороннего отказа от договора аренды может быть реализована в случае, если он заключен на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ), а также если соглашением сторон предусмотрена возможность в одностороннем порядке прекратить арендные отношения. Спорным договором не предусмотрено право арендатора досрочно отказаться от договора в течение первого года аренды. Утрата интереса арендодателя или арендатора к арендным отношениям не является основанием для расторжения договора аренды.

При этом сторона, которая утратила интерес к исполнению сделки, вправе инициировать расторжение договора при условии компенсации убытков другой стороне, в том числе посредством внесения платы за односторонний отказ от договора (пункт 3 статьи 310 ГК РФ).

До прекращения действия договора арендодатель в силу статей 309 и 310 ГК РФ вправе требовать от арендатора исполнения условий договора,

подписанного сторонами без замечаний и возражений, об уплате гарантийного взноса и неустойки, начисленной за нарушение срока внесения этого взноса.

Согласно пункту 1 статьи 381.1 ГК РФ денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем. При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства.

Стороны в договоре предусмотрели, что гарантийный взнос является способом обеспечения обязательств, предусмотренных договором и статьей 329 ГК РФ, и используется арендодателем для обеспечения возможных претензий к арендатору, вызванных нарушением им обязательств по договору (пункт 6.2).

По смыслу приведенных норм и по условиям спорного договора обеспечительный платеж должен носить зачетный характер и по отношению к арендной плате, и к возможным убыткам арендодателя, вызванным неисполнением или ненадлежащим исполнением арендатором обязательств по договору.

Если же не возникнет обязательств по уплате убытков и неустойки, по общему правилу при прекращении договорных отношений сумма обеспечительного платежа подлежит возврату должнику.

Однако, несмотря на то, что срок действия спорного договора истек, в связи с нарушением арендатором обязательства по договору по принятию объекта в аренду, права арендодателя подлежат защите в виде возмещения причиненных ему убытков (статья 15, 393 ГК РФ), которые могут быть компенсированы путем удержания (зачета) соответствующей суммы гарантийного взноса.

Согласно пункту 1 статьи 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

Как установлено судами, истец обосновал размер убытков, указанных в иске, суммой, которую он мог бы получить, если бы ответчик принял помещения и оплачивал арендную плату в период с 27.08.2018 по 30.09.2018.

Поскольку по условиям спорного договора гарантийный взнос может быть использован арендодателем для обеспечения убытков, вызванных нарушением арендатором обязательств, судам надлежало исследовать вопрос о возможности одновременного взыскания гарантийного взноса, обеспечивающего исполнение обязательств по договору аренды, и убытков за

неисполнение тех же обязательств, проверить, может ли быть компенсирована сумма предъявленных ко взысканию убытков размером подлежащего взысканию гарантийного взноса.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 24.05.2019, постановление апелляционного суда от 12.08.2019 и постановление окружного суда от 23.12.2019 подлежат отмене как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, в удовлетворении требования общества «Мартекс» в части обязанности ответчика принять по акту приема-передачи путем его подписания помещения общей площадью 781,9 кв.м, расположенные по адресу: Москва, ул. Обручева, д. 23, корпус 3, следует отказать, а в остальной части дело направить на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать представленные в дело доказательства; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

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 24.05.2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.12.2019 по делу № А40-285997/2018 отменить.

Отказать обществу с ограниченной ответственностью «Мартекс» в удовлетворении требования об обязанности акционерного общества «АС РУС Медиа» принять по акту приема-передачи путем его подписания помещения общей площадью 781,9 кв.м, расположенные по адресу: Москва, ул. Обручева, д. 23, корпус 3.

В остальной части дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

В.В. Попов

Г.Г. Попова