



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-4276

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-290648/2023

Резолютивная часть определения объявлена 14 августа 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 19 августа 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителей акционерного общества «Бизнес-Недвижимость» Суховой А.П. (доверенность от 31 июля 2025 г.), автономной некоммерческой профессиональной образовательной организации «Международный инновационный колледж» Жилкиной М.Н. (доверенность от 13 августа 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу автономной некоммерческой профессиональной образовательной организации «Международный инновационный колледж» на решение Арбитражного суда города Москвы от 28 мая 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 3 октября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13 февраля 2025 г. по делу № А40-290648/2023,

УСТАНОВИЛА:

Акционерное общество «Бизнес-Недвижимость» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к автономной некоммерческой профессиональной образовательной организации «Международный инновационный колледж» (далее – Организация) о взыскании 4 237 167 руб. 25 коп. задолженности по договору от 17 августа 2022 г. аренды нежилого помещения за период с 1 января по 30 сентября 2023 г.

Арбитражный суд города Москвы решением от 28 мая 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного

апелляционного суда от 3 октября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 3 октября 2024 г., удовлетворил иск.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Организация, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты в части взыскания долга за период с 18 июля по 30 сентября 2023 г.

Определением от 3 июля 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Организации вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просит оставить их без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В судебном заседании представитель Организации поддержал доводы жалобы, а представитель Общества - доводы, приведенные в отзыве на жалобу.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ 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 наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество (арендодатель) и Организация (арендатор) 17 августа 2022 г. заключили договор аренды нежилого помещения площадью 528 кв.м в здании по адресу: Москва, ул. Кибальчича, д. 5.

Согласно пункту 3.2 договора срок аренды составляет 3 года и исчисляется с даты подписания сторонами акта-приема передачи.

При этом стороны договорились, что до момента государственной регистрации договор является краткосрочным договором, заключенным на срок аренды, составляющий 11 месяцев с даты подписания сторонами акта приема-передачи. В случае, если в течение 11 месяцев с момента подписания сторонами договора аренды обеими сторонами не будет произведена его государственная регистрация, данный договор аренды как краткосрочный будет автоматически возобновляться на тех же условиях, на тот же срок – 11 месяцев, но ограничен сроком 3 года, либо если одна из сторон заявит в письменном

виде об отказе в пролонгации не позднее, чем за 30 дней до окончания его срока действия.

Пунктом 10.7 договора предусмотрено, что по требованию арендатора договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях: арендодатель не предоставляет помещение в пользование арендатору, либо создает препятствия пользованию этим помещением; переданное арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора аренды, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра этого помещения при заключении договора в случае неустранения арендодателем указанных недостатков в сроки, установленные сторонами договора.

В соответствии с пунктом 10.8 договора досрочное расторжение договора по перечисленным основаниям производится путем направления письменного уведомления за 30 дней до предстоящего расторжения договора.

Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей и подлежит оплате до 5 числа текущего месяца (пункты 4.1, 4.5 договора).

Помещение передано и принято арендатором по акту приема-передачи от 17 августа 2022 г. без замечаний и возражений.

Договор аренды в установленном порядке не зарегистрирован, следовательно, он является краткосрочным, заключенным на 11 месяцев.

Организация 8 декабря 2022 г. направила арендодателю предложение о расторжении договора аренды в связи с тем, что помещение невозможно использовать в планируемой арендатором деятельности – размещение колледжа.

Общество письмом от 16 декабря 2022 г. отказало в заключении соглашения о расторжении договора аренды ввиду отсутствия у арендатора права на односторонний отказ от договора по предусмотренным в нем основаниям.

Арендатор 29 декабря 2022 г. уведомил арендодателя об одностороннем отказе от договора аренды с 1 января 2023 г., составил 30 декабря 2022 г. акт возврата помещения, в котором отметил, что арендодатель отказался от подписания акта, ключи от помещения переданы охраннику здания, который заверил подписью данный факт.

Общество, указывая на невнесение арендатором платы за пользование помещением за период с 1 января по 30 сентября 2023 г., обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 309, 310, 450, 606, 612, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пришли к выводу об обоснованности иска Общества и взыскали с ответчика долг по арендной плате.

Суды исходили из следующего.

Нежилое помещение принято арендатором по акту приема-передачи без замечаний и возражений. Доказательств, подтверждающих невозможность использования арендованного помещения по вине арендодателя, не имеется.

При таком положении у арендатора отсутствовало предусмотренное пунктом 10.7 договора и статьей 612 Гражданского кодекса право на досрочное расторжение договора аренды. Данный договор по соглашению сторон или по решению суда не расторгнут.

Суды отклонили довод арендатора о том, что его заявление от 29 декабря 2022 г. об отказе от исполнения договора следует считать в соответствии с пунктом 3.2 договора отказом от пролонгации договора, указав, что из уведомления от 29 декабря 2022 г. усматривается намерение арендатора именно отказаться от исполнения договора, а не заявить отказ от его пролонгации.

Суды также посчитали, что наличие указанного уведомления не имеет правового значения, так как ответчик не представил надлежащих доказательств возврата помещения арендодателю в период, за который истец предъявил требование о взыскании задолженности.

Поскольку Организация не исполнила обязательство по оплате пользования нежилым помещением за период до истечения первоначального срока действия договора и за последующие два с половиной месяца, с ответчика надлежит взыскать долг по арендной плате в размере, указанном в иске.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем суды трех инстанций, удовлетворяя иск Общества в полном объеме, не учли следующее.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

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

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Статьей 622 Гражданского кодекса установлено, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Из взаимосвязанных положений статей 606, 611, 614, 622 Гражданского кодекса следует, что обязанность по внесению арендной платы возникает у арендатора с момента передачи ему арендуемой вещи и сохраняется до момента ее возврата.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1, статьей 421 Гражданского кодекса и разъяснениями, изложенными в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах», граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Договор аренды заключается на срок, определенный договором, то есть по усмотрению сторон, если законом не установлены максимальные сроки для отдельных видов аренды или отдельных видов имущества (пункты 1 и 3 статьи 610 того же Кодекса).

В пункте 1 статьи 431 Гражданского кодекса указано, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» разъяснено, что условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса).

Толкование условий договора осуществляется с учетом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

В спорном договоре стороны связали условие о сроке аренды с наличием или отсутствием государственной регистрации договора: три года при осуществлении государственной регистрации договора и 11 месяцев в ее отсутствие с возможностью пролонгации договора на следующие 11 месяцев при наличии воли обеих сторон на продление арендных отношений.

Как правильно установили суды и не оспаривается арендатором, по условиям спорного договора, не прошедшего государственную регистрацию, у ответчика отсутствовали предусмотренные договором основания для его досрочного расторжения, то есть до истечения 11 месяцев, поэтому уведомление ответчика от 29 декабря 2022 г. не повлекло прекращение арендных отношений с 1 января 2023 г.

Вместе с тем суды не исследовали надлежащим образом и не разрешили вопрос о том, продлилось ли действие договора аренды после истечения 11 месяцев (то есть после 18 июля 2023 г.), исходя из условий пункта 3.2 договора и поведения сторон.

Согласно пункту 3.2 договора вывод о наличии воли на продление арендных отношений можно сделать при отсутствии письменного уведомления одной из сторон о прекращении арендных отношений, направленного другой стороне за 30 дней до истечения 11 месяцев аренды.

Из изложенного следует, что одна из сторон договора может отказаться от продления арендных отношений, сообщив другой стороне о решении прекратить арендные отношения в любое время, но не позднее 30 дней до истечения 11 месяцев. Юридически значимым в данном случае будет являться однозначная воля стороны, доведенная до контрагента, о прекращении арендных отношений, не изменившаяся до указанного срока, после которого договор прекращает свое действие.

Воля арендатора на прекращение арендных отношений выражена им в уведомлении, направленном арендодателю 29 декабря 2022 г. Доказательства того, что в последующем до истечения 11 месяцев срока аренды ответчик изменил свое решение, в материалах дела не имеется. Более того, ответчик 30 декабря 2022 г. освободил помещение, что не оспаривается арендодателем.

При этом ответчик при рассмотрении спора указывал на то, что направление уведомления от 29 декабря 2022 г., освобождение 30 декабря 2022 г. помещения с предложением арендодателю подписать акт приема-передачи свидетельствуют о явно выраженной им воле на отказ в пролонгации договора аренды на следующие 11 месяцев и прекращении арендных отношений по истечении указанного срока, то есть 17 июля 2023 г. В связи с этим, по мнению ответчика, направление арендодателю дополнительного уведомления об отказе в пролонгации договора аренды не требовалось.

Однако суды данный довод ответчика не учли.

По смыслу пункта 2 статьи 655 Гражданского кодекса при прекращении договора аренды арендованное недвижимое имущество должно быть возвращено арендодателю по акту приема-передачи (возврата).

Установленная данной нормой обязанность сторон составлять акт возврата арендуемого имущества не свидетельствует о невозможности арендатора иными доказательствами подтверждать фактическое освобождение арендуемого помещения по истечении срока договора (определения Верховного Суда Российской Федерации от 19 мая 2020 г. № 310-ЭС19-26908, от 19 октября 2023 г. № 307-ЭС23-9843).

Отсутствие на акте приема-передачи подписи арендодателя, уведомленного о намерении арендатора вернуть помещение, само по себе не свидетельствует о том, что арендатор продолжил пользоваться арендуемым имуществом после истечения срока действия договора аренды.

Таким образом, с учетом приведенных норм права, условий договора аренды, поведения сторон и обстоятельств дела не могут быть признаны обоснованными выводы судов о том, что арендатором не реализовано в установленном порядке предусмотренное пунктом 3.2 договора право на прекращение краткосрочного договора по истечении первого срока аренды (11 месяцев), и Общество может требовать плату за помещение за период с 18 июля 2023 г. по 30 сентября 2023 г.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды, удовлетворяя требования Общества в полном объеме, неправильно применили нормы материального и процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, в обоснование их доводов и возражений; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 28 мая 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 3 октября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13 февраля 2025 г. по делу № А40-290648/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова