



**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**  
№ 310-ЭС20-12742

г. Москва

Дело № А36-13042/2018

Резолютивная часть определения объявлена 19.11.2020.  
Полный текст определения изготовлен 26.11.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:  
председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Поповой Г.Г., Хатыповой Р.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Боброва Павла Евгеньевича на решение Арбитражного суда Липецкой области от 12.08.2019 по делу № А36-13042/2018, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2019 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.07.2020 по тому же делу

по иску индивидуального предпринимателя Боброва Павла Евгеньевича к индивидуальному предпринимателю Пащенко Александру Ивановичу о взыскании 1 155 750 руб., в том числе: 100 000 руб. задолженности по арендной плате за сентябрь 2016 года, 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды в соответствии с пунктами 2.2.15, 3.13 договоров аренды, 90 000 руб. штрафа за отсутствие согласования с арендодателем в соответствии с пунктами 2.2.10, 4.10 договоров аренды, 379 000 руб. пени за просрочку уплаты арендных платежей за сентябрь 2016 года, 186 750 руб. пени за просрочку иных платежей в соответствии с пунктом 4.2 договоров аренды,

при участии в судебном заседании представителя индивидуального предпринимателя Боброва П.Е. - Григорьевой Е.С.,

в режиме онлайн представителя индивидуального предпринимателя Пащенко А.И. - Трубицина М.В. (доверенность от 01.12.2019),

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

решением Арбитражного суда Липецкой области от 12.08.2019 иск удовлетворен частично, с индивидуального предпринимателя Пащенко Александра Ивановича (далее – предприниматель Пащенко А.И., ответчик, арендатор) в пользу индивидуального предпринимателя Боброва Павла Евгеньевича (далее – предприниматель Бобров П.Е., истец, арендодатель) взыскано 237 350 руб., в том числе: 37 350 руб. пени за просрочку уплаты арендных платежей, 200 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды, а также 12 467, 58 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины. В остальной части в удовлетворении иска и заявления о взыскании судебных расходов отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 15.07.2020, решение суда первой инстанции в части взыскания 200 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды, а также 12 467, 58 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины отменено, в удовлетворении требования о взыскании 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды в соответствии с пунктами 2.2.15, 3.13 договоров аренды отказано. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель Бобров П.Е. просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, удовлетворить иск в полном объеме.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 05.11.2020 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что она подлежит удовлетворению в силу следующего.

Судами при рассмотрении дела установлено, что 01.09.2016 предпринимателем Бобровым П.Е. (арендодатель) и предпринимателем Пашенко А.И. (арендатор) заключены два аналогичных по содержанию договора аренды нежилых помещений, в соответствии с которыми арендодатель передал, а арендатор принял во временное владение и пользование часть нежилых помещений с отдельным входом, расположенных по адресу: город Липецк, ул. Я. Берзина, д. 3, корп. А, площадью 351,4 кв. м и площадью 288,2 кв. м. Объекты переданы арендатору по актам приема-передачи от 01.09.2016.

При заключении договоров стороны согласовали срок их действия с 01.09.2016 по 01.08.2017 (пункт 1.5).

Пунктом 3.1 договоров стороны установили размер арендной платы, составляющий 150 000 руб. в месяц по каждому договору, предусмотрев обязанность арендатора по ее внесению не позднее 5 числа текущего месяца (пункт 3.2).

Пунктом 2.2.15 договоров предусмотрена обязанность арендатора письменно сообщить арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договоров, так и при досрочном освобождении.

Пунктом 3.13 договоров стороны согласовали, что в случае нарушения условий пункта 2.2.15 договоров арендатор уплачивает неустойку (штраф) в размере 200 000 рублей.

Пунктом 2.2.10 договоров установлена обязанность арендатора письменно согласовать с арендодателем проект рекламных проспектов на фасаде здания, внутренних и внешних поверхностях окон, дверей, площадях общего пользования, установку и крепление рекламы, а после установки в течение 14 дней подписать с арендодателем акт выполненных работ. За неисполнение указанной обязанности пунктом 4.10 договоров установлена штрафная неустойка в сумме 30% размера месячной арендной платы.

Письмом от 31.08.2018 ответчик сообщил истцу о намерении расторгнуть договоры и освободить помещения 15.09.2018.

Ссылаясь на наличие задолженности по арендной плате за сентябрь 2016 года по договору № 1, несвоевременное внесение арендной платы за иные периоды, неисполнение обязанностей, предусмотренных пунктами 2.2.10 и 2.2.15 договоров, истец обратился к ответчику с претензией об уплате 1 570 025 руб., в том числе: 100 000 руб. задолженности по арендной плате за сентябрь 2016 года, 722 750 руб. пени за просрочку уплаты арендных платежей, 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды в соответствии с пунктами 2.2.15, 3.13 договоров аренды, 90 000 руб. штрафа за отсутствие согласования с арендодателем в соответствии с пунктами 2.2.10, 4.10 договоров аренды, 47 275 руб. пени за просрочку иных платежей в

соответствии с пунктом 4.2 договоров аренды; 60 000 руб. штрафа за несвоевременный возврат помещений.

В связи с тем, что претензия оставлена ответчиком без удовлетворения, истец обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 309, 310, 329, 330, 333, 421, 432, 434, 429, 606, 610, 611, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), учел разъяснения, содержащиеся в пунктах 69, 71 - 73, 75 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», пункте 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», правовую позицию, изложенную в пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

При этом, отказывая в удовлетворении требования о взыскании 100 000 руб. задолженности по арендной плате за сентябрь 2016 года, суд первой инстанции исходил из того, что арендодателем согласно расписке получено 100 000 руб. авансового платежа, уплаченного до начала исполнения договора аренды в счет причитающихся платежей, который истцом ответчику не возвращен. Поскольку суд первой инстанции не усмотрел оснований для удовлетворения требования о взыскании задолженности, в удовлетворении требования о взыскании пени, рассчитанных с суммы долга, также отказано.

Учитывая условия договоров аренды в части установления пени за нарушение сроков внесения арендных платежей в размере 0,5 % от просроченной суммы за каждый день просрочки (пункт 4.2), установив факт несвоевременной оплаты и признав рассчитанный истцом размер неустойки правильным, но несоразмерным последствиям нарушения обязательств, суд первой инстанции частично удовлетворил требование о взыскании неустойки, снизив ее размер по правилам статьи 333 Гражданского кодекса до 37 350 руб.

Отказывая в удовлетворении требования о взыскании 90 000 руб. штрафа, суд первой инстанции исходил из установленных по делу фактических обстоятельств в части согласования ответчиком размещения рекламных конструкций, в связи с чем пришел к выводу об отсутствии оснований для привлечения арендатора к ответственности по пунктам 2.2.10 и 4.10 договоров.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с такими выводами суда первой инстанции.

У судебной коллегии нет оснований не согласиться с вышеуказанными выводами судов, признав доводы кассационной жалобы в этой части направленными на переоценку установленных по делу фактических обстоятельств, что не относится к компетенции Верховного Суда Российской Федерации.

Также истцом было заявлено требование о взыскании 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды (пункты 2.2.15, 3.13).

Удовлетворяя частично данное требование, суд первой инстанции в соответствии с положениями пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса, пришел к выводу, что, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

При этом суд первой инстанции указал, что согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса любая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения договора аренды, заключенного на неопределенный срок, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Между тем пунктом 2.2.15 договоров предусмотрен двухмесячный срок уведомления арендатором арендодателя о предстоящем освобождении помещений. Материалами дела подтверждается и сторонами не оспаривается, что ответчик уведомил истца за 15 дней до расторжения договоров аренды и освобождения помещений, т.е. с нарушением установленного пунктом 2.2.15 договоров срока.

Пунктом 3.13 договоров стороны согласовали, что в случае нарушения условий пункта 2.2.15 договоров арендатор уплачивает 200 000 руб. неустойки (штраф).

Таким образом, истец в соответствии с пунктом 3.13 договоров вправе требовать уплаты 200 000 руб. штрафной неустойки по каждому из договоров.

Суд первой инстанции, признав обоснованным требование предпринимателя Боброва П.Е. о взыскании неустойки, предусмотренной пунктом 3.13 договоров, рассмотрев ходатайство ответчика об уменьшении ее размера, пришел к выводу о необходимости снижения размера неустойки по правилам статьи 333 Гражданского кодекса до 100 000 руб. по каждому договору.

Между тем суд апелляционной инстанции не согласился с таким выводом суда первой инстанции и, отменяя решение в этой части, указал на отсутствие оснований для взыскания штрафа.

При этом суд апелляционной инстанции, исходя из положений пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса, посчитал, что, поскольку арендатор продолжил пользоваться арендуемыми помещениями после истечения установленного договорами срока, договор трансформировался в заключенный на неопределенный срок, но стороны не согласовали новый срок для предупреждения арендатором арендодателя о прекращении договоров аренды.

Положения пунктов 2.2.15 и 3.13 договоров, по мнению суда апелляционной инстанции, распространяли свое действие только для договора, заключенного на срок с 01.09.2016 по 01.08.2017. В связи с чем суд

апелляционной инстанции пришел к выводу, что в спорной ситуации действует общее правило, выражающееся в праве стороны в любое время на отказ от договора (пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса).

Суд апелляционной инстанции указал, что право на отказ от договоров, заключенных на неопределенный срок, является безусловным, не вызвано какими-либо нарушениями со стороны арендатора и обусловлено исключительно его волей на отказ от договора.

Также суд апелляционной инстанции сослался на разъяснения, содержащиеся в абзаце 12 пункта 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.02.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», о том, что при направлении арендатору уведомления о прекращении договора на основании пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение арендодателя отказаться от договора.

Суд апелляционной инстанции обратил внимание, что установление в договорах штрафной санкции, подлежащей взысканию с арендатора только (исключительно) за досрочное расторжение договоров в одностороннем порядке, противоречит правовой природе неустойки как меры ответственности, применяемой за нарушение гражданских прав.

Требование о взыскании с ответчика санкций за досрочное расторжение договора на основании пункта 3.13 спорных договоров вступает в прямое противоречие с императивным предписанием Гражданского кодекса, в связи с чем не может быть признано подлежащим удовлетворению.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения искового требования о взыскании с ответчика 400 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды в соответствии с пунктами 2.2.15, 3.13 договоров аренды, в связи с чем отменил решение суда первой инстанции в этой части.

Суд кассационной инстанции поддержал такой вывод суда апелляционной инстанции.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении спора не было принято во внимание следующее.

В соответствии с положениями статьи 610 Гражданского кодекса каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды.

Согласно пунктам 1 и 4 статьи 421 Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Как следует из текста договоров аренды, стороны спора добровольно согласовали условие, согласно которому на арендатора возложена обязанность

письменно сообщить арендодателю не позднее чем за 2 месяца о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Руководствуясь указанной нормой, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу, что спорные договоры, заключенные на определенный срок, исходя из фактического исполнения их условий сторонами по истечении установленного в договорах срока действия, продлены на неопределенный срок на тех же условиях, которые стороны оговорили первоначально. Таким образом, сохранилась обязанность арендатора, предусмотренная пунктом 2.2.15 договоров, предупредить арендодателя за два месяца о предстоящем освобождении нежилых помещений, а за нарушение условий пункта 2.2.15 договора ответственность, предусмотренная пунктом 3.13.

Однако действие ответчика по направлению уведомления об освобождении помещений совершено с нарушением согласованного договорами срока, в связи с чем к арендатору подлежит применению ответственность, предусмотренная договорами в виде штрафной неустойки.

Кроме того, отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции акцентировал внимание на наличие безусловного права арендатора на расторжение бессрочного договора аренды и неправомерность взыскания неустойки (штрафа) за то, что арендатор воспользовался принадлежащим ему правом.

Между тем условиями договоров штрафные санкции предусмотрены за нарушение процедуры уведомления арендодателя арендатором о предстоящем расторжении договоров.

При таких обстоятельствах вывод апелляционного суда о недопустимости наложения штрафа за отказ от договоров аренды противоречит разъяснениям, содержащимся в пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (далее - постановление № 49) о том, что толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

Суд первой инстанции, исходя из буквального толкования пунктов 2.2.15 и 3.13 договоров, обоснованно пришел к выводу о нарушении арендатором порядка расторжения договоров, предусматривающего уведомление арендодателя за два месяца о предстоящем освобождении помещений. Такая позиция суда первой инстанции соответствует разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, данным в постановлении № 49 о том, что при толковании условий договора в силу абзаца первой статьи 431 ГК РФ судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений (буквальное толкование). Такое значение определяется с учетом их

общепринятого употребления любым участником гражданского оборота, действующим разумно и добросовестно (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307 ГК РФ), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела.

Таким образом, вывод суда первой инстанции о наличии оснований для взыскания 200 000 руб. штрафа за несвоевременное уведомление о расторжении договоров аренды является правомерным.

На основании изложенного судебная коллегия полагает, что постановления судов апелляционной и кассационной инстанций по настоящему делу нельзя признать законными и обоснованными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем они подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.12.2019 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.07.2020 по делу № А36-13042/2018 Арбитражного суда Липецкой области отменить.

Решение Арбитражного суда Липецкой области от 12.08.2019 по тому же делу оставить без изменения.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Г.Г. Попова

Р.А. Хатыпова