



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 307-ЭС23-9843

г. Москва

дело № А56-10933/2022

Резолютивная часть определения объявлена 10 октября 2023 г.  
Полный текст определения изготовлен 19 октября 2023 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Поповой Г.Г., Якимова А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе открытого акционерного общества «Хозяйственно–эксплуатационное управление Адмиралтейского района» на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022 и постановление Арбитражного суда Северо–Западного округа от 20.03.2023 по делу № А56-10933/2022 Арбитражного суда города Санкт–Петербурга и Ленинградской области

по исковому заявлению Комитета имущественных отношений Санкт–Петербурга в лице Санкт–Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт–Петербурга» к открытому акционерному обществу «Хозяйственно–эксплуатационное управление Адмиралтейского района» о взыскании 3 558 449,15 руб. задолженности за период с 01.07.2015 по 31.03.2019, 8 808 384,47 руб. пеней за просрочку платежа, начисленных по состоянию на 29.11.2021 по договору аренды от 13.12.2013 № 10-А168758.

В судебном заседании приняли участие представители:

открытого акционерного общества «Хозяйственно–эксплуатационное управление Адмиралтейского района» - Еланский А.С., Еланская С.А.

Комитет имущественных отношений Санкт–Петербурга в лице Санкт–Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт–Петербурга» извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, представителя для участия в судебном заседании не направило, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие его представителя.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения представителей ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Комитет имущественных отношений Санкт–Петербурга в лице Санкт–Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт–Петербурга» (далее - комитет) обратился в арбитражный суд с вышеуказанными требованиями, ссылаясь на неисполнение акционерным обществом «Хозяйственно–эксплуатационное управление Адмиралтейского района» (далее - общество) обязанности по внесению арендной платы за пользование помещениями по договору аренды от 13.12.2013 № 10-А168758.

Решением Арбитражного суда города Санкт–Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2022 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022 решение суда первой инстанции отменено, с общества в пользу комитета взыскано 264 417 руб. 24 коп. долга, 409 714 руб. 51 коп. неустойки, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо–Западного округа от 20.03.2023 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций, общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с жалобой о пересмотре указанных судебных актов, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 04.09.2023 жалоба общества вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной

коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель общества поддержал доводы жалобы. Комитета в представленном в Верховный Суд Российской Федерации отзыве возражал относительно удовлетворения жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291<sup>14</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций - отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, 13.12.2013 стороны заключили договор № 10-А168758 аренды нежилого помещения 7-Н площадью 186 кв.м с кадастровым номером 78:31:1057:13:50:3, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 50, лит. А.

В соответствии с пунктом 1.3 договора аренды договор вступает в силу с момента его подписания и действует по 12.11.2014 (11 месяцев).

В связи с тем, что общество (арендатор) продолжило пользоваться помещением в отсутствие возражений комитета (арендодатель), действие договора продлилось на неопределенный срок.

Обращаясь в суд с настоящим заявлением, истец указал, что уведомлением от 30.10.2019 № 77774-32/19 он сообщил ответчику об отказе от договора аренды, при этом сведения о передаче объекта по акту приема-передачи в настоящее время отсутствуют, вследствие чего у ответчика имеется задолженность по арендной плате в сумме 3 558 449,15 руб. за период с 01.07.2017 по 31.03.2019 и пени за просрочку внесения платы в сумме 8 808 384,47 руб.

Истец также указывал, что им в адрес ответчика была направлена претензия от 11.03.2019 № 1708-пр/19 с предложением о погашении задолженности, добровольном расторжении договора и освобождении занимаемого объекта недвижимости.

Возражая относительно исковых требований, ответчик ссылаясь на то, что уведомлением от 15.06.2017 исх. № 274/17 он на основании пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс, ГК РФ) известил истца о расторжении договора и 01.07.2017 освободил помещение. Вместе с тем, акт приема-передачи (возврата) оформлен не был ввиду уклонения арендодателя от его составления.

Суд первой инстанции, оценив установленные по делу обстоятельства, руководствуясь статьями 195, 196, 199, 200, 202, 207, 606, 610, 614, 621 Гражданского кодекса, пришел к выводу о том, что комитет не вправе требовать с общества внесения арендной платы за период просрочки возврата

арендованного имущества в связи с прекращением договора, поскольку сам уклонялся от его приемки, вследствие чего не усмотрел оснований для взыскания арендной платы и пени, применив также с учетом даты подачи иска в суд (03.02.2022) исковую давность по отношению к периоду до 03.01.2019.

Суд апелляционной инстанции, не учитывая уведомление ответчика от 15.06.2017 исх. № 274/17 о расторжении договора, принял во внимание направленную истцом претензию от 11.03.2019 № 1708-пр./19 о погашении задолженности, добровольном расторжении договора и освобождении занимаемого объекта недвижимости, а также отсутствие акта возврата арендованного имущества, в связи с чем, согласившись с истцом о наличии у ответчика задолженности по арендной плате, отменил решение суда первой инстанции и, применив исковую давность на часть исковых требований, взыскал долг за период с 03.01.2019 по 31.03.2019 и пени по состоянию на 29.11.2021 пропорционально взысканной сумме долга.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции о наличии оснований для частичного взыскания долга и пени, не усмотрев оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции.

Между тем судами апелляционной инстанции и округа не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 610 Гражданского кодекса договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, то в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В таком случае согласно абзацу второму пункта 2 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, заключенного на неопределенный срок.

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса 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.

Согласно пункту 1 статьи 655 Гражданского кодекса передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому

сторонами. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование 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 прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение в силу пункта 2 статьи 655 Гражданского кодекса должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, которые установлены пунктом 1 данной статьи.

Как следует из приведенных положений гражданского законодательства, обязанность по оплате арендных платежей связана с предоставлением имущества в пользование арендатору. Если договор аренды заключен на неопределенный срок, в том числе при продолжении пользования имуществом по окончании первоначально установленного срока, обязанность по внесению арендной платы сохраняется постольку, поскольку имущество остается в пользовании арендатора и не возвращено арендодателю.

Осуществление возврата здания (помещений) по общему правилу требует участия обеих сторон, которые должны оформить документ, подтверждающий передачу владения имуществом, и должны оказывать содействие друг другу. В связи с этим арендодатель не вправе требовать внесения арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора, если он сам уклонялся от приемки арендованного имущества, например, если согласно представленным доказательствам арендатор освободил помещение и извещал арендодателя о готовности передать его с оформлением акта, но арендодатель никакого участия в составлении акта принимать не стал.

При этом обязанность сторон составлять акт возврата арендуемого имущества, предусмотренная пунктом 2 статьи 655 ГК РФ, не свидетельствует о невозможности арендатора иными доказательствами подтвердить фактическое освобождение арендуемого помещения (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 19.05.2020 № 310-ЭС19-26908).

Изложенное не было учтено судами апелляционной инстанций и округа, которые в нарушение положений частей 1 и 2 статьи 65, части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не приняли во внимание обстоятельства расторжения договора аренды по уведомлению общества от 15.06.2017 исх. № 274/17, при том, что факт направления такого уведомления был установлен судом первой инстанции.

Судами апелляционной и кассационной инстанций проигнорирован тот факт, что на обращение общества комитет так и не предпринял действий, направленных на оформление возврата помещений из аренды, а арендатор, освободив помещение и уведомив об этом арендодателя, который согласился с расторжением договора и заверил об оформлении соглашения о расторжении, считал договор прекращенным.

В подтверждение факта освобождения помещения ответчик представил акт осмотра нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 50, нежилое помещение №7-Н от 01.07.2017, составленный сотрудником общества с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №1 Центрального района» - управляющей организацией многоквартирного дома по указанному адресу. Согласно указанному акту по состоянию на 01.07.2017 нежилое помещение №7-Н освобождено ответчиком от оргтехники, мебели, персонала, является пустующим, произведена опломбировка входной двери.

Вопреки выводам суда апелляционной инстанции, то обстоятельство, что акта осмотра нежилого помещения от 01.07.2017 не содержит подписи уполномоченного лица арендодателя не могло быть расценено как обстоятельство, лишающее данный документ доказательного значения, тем более, в ситуации, когда арендодатель уклонялся от участия в оформлении возврата имущества.

Безосновательно судом апелляционной инстанции отклонены и ссылки общества на судебные акты по делу № А56-66662/2021 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, которыми установлено отсутствие оснований для возложения на общество обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг в отношении спорного помещения за период с 30.04.2019 по 30.04.2021, принятого по спору, участниками которого являлись комитет и общество.

В соответствии с частью 1 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Как указано в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2011 № 30-П, признание преюдициального значения судебного решения, направленное на обеспечение стабильности и общеобязательности этого решения и исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если имеют значение для его разрешения.

В всяком случае, оценка судом доказательств по своему внутреннему убеждению не означает допустимость ситуации, при которой одни и те же документы получают диаметрально противоположное толкование судов

в разных делах без указания каких-либо причин для этого. Такая оценка доказательств не может быть признана объективной (определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 19.03.2020 № 305-ЭС19-24795, от 14.06.2016 № 305-ЭС15-17704).

В рамках рассмотрения дела № А56-66662/2021 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области судами исследовался вопрос о периоде нахождения имущества в аренде у общества, поскольку данное обстоятельство являлось юридически значимыми для установления лица, обязанного участвовать в содержании имущества, а именно, оплачивать коммунальные услуги.

Оценив уведомление общества от 15.06.2017 и акт осмотра нежилого помещения от 01.07.2017, составленный управляющей компанией, суды в рамках названного дела пришли к выводу о возврате арендованного имущества обществом с 01.07.2017.

На основании вышеназванных обстоятельств вступившим в законную силу постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.08.2022 № А56-66662/2021 управляющей организации отказано во взыскании с общества задолженности за коммунальные услуги, оказанные после 01.07.2017, и соответствующая сумма взыскана с администрации Центрального района Санкт-Петербурга как лица, представляющего публичного собственника имущества в гражданском обороте.

Таким образом, формулируя при рассмотрении настоящего дела противоположный вывод о сохранении имущества в аренде у общества после 01.01.2017, суд апелляционной инстанции создал недопустимый конфликт судебных актов и, тем самым, поставил комитет в привилегированное положение.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся по делу постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятые при существенном нарушении норм материального и процессуального права, а решение суда первой инстанции - подлежит оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 176, 291<sup>11</sup> - 291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.03.2023 по делу № А56-10933/2022 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области отменить.

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2022 по тому же делу оставить в силе.

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

Судья

Г.Г. Попова

Судья

А.А. Якимов