

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС21-24470

г. Москва

26.05.2022

Резолютивная часть определения объявлена 19.05.2022.  
Полный текст определения изготовлен 26.05.2022.

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

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,  
судей Грачевой И.Л., Хатыповой Р.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ФОРТ БИЗНЕС ЦЕНТР КРИСТАЛЛ» (далее – компания) на решение Арбитражного суда города Москвы от 03.12.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.09.2021 по делу № А40-45186/2020.

В судебном заседании приняли участие представители:  
общества с ограниченной ответственностью «Кировоградская» (далее – общество) - Куличихина Е.А. (доверенность от 16.05.2022), Новиков Д.Ю. (доверенность от 16.05.2022);  
компании – Петрова Н.Г. (доверенность от 24.06.2021), Полянский М.Н. (доверенность от 03.08.2021).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. и объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### У С Т А Н О В И Л А:

общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к компании о расторжении договора аренды от 05.04.2019 № АР-05/04/19, взыскании задолженности по постоянной арендной плате за март и апрель 2020 года в размере 1 134 024 руб. 42 коп., задолженности по дополнительной арендной плате за период с января по апрель 2020 года в размере 1 237 438 руб. 34 коп., неустойки в размере 1 515 765 руб. 71 коп. и убытков в размере 102 692 153 руб. 90 коп. Делу присвоен номер А40-45186/2020.

Компания обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к обществу о признании договора аренды от 05.04.2019 № АР-05/04/19 прекратившимся (расторгнутым) с 13.03.2020, взыскании долга, обеспечительного платежа, а также расходов на ремонт в общем размере 14 624 362 руб. 90 коп. Делу присвоен номер А40-52263/2020.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.06.2020 дела № А40-45186/2020 и А40-52263/2020 объединены в одно производство с присвоением делу № А40-45186/2020.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.12.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 01.09.2021, первоначальные исковые требования удовлетворены частично, с компании в пользу общества взыскано 1 134 024 руб. 42 коп. долга по постоянной арендной плате за март и апрель 2020 года, 1 237 438 руб. 34 коп. задолженности по дополнительной арендной плате за период с января по апрель 2020 года, 1 515 765 руб. 71 коп. неустойки по состоянию на 02.09.2020, неустойка, начисленная на сумму долга - 2 371 462 руб. 76 коп. за период с 03.09.2020 по день фактической уплаты долга из расчета 0,3% от суммы долга за каждый день просрочки, 2 991 083 руб. убытков в виде расходов на брокерские услуги, 9 251 043 руб. упущенной выгоды за предоставление арендных каникул, 2 182 801 руб. 82 коп. упущенной выгоды за простой помещений с 07.04.2020 по июнь 2020 года включительно, в удовлетворении остальной части первоначальных исковых требований и в удовлетворении встречного иска отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, компания, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, просит отменить указанные судебные акты в части взыскания с нее в пользу общества 2 182 801 руб. 82 коп. упущенной выгоды за простой помещений, 9 251 043 руб. упущенной выгоды за предоставление арендных каникул, 2 991 083 руб. убытков в виде расходов на брокерские услуги и направить дело в указанной части на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 13.04.2022 кассационная жалоба компании вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

До рассмотрения кассационной жалобы по существу от компании поступило дополнение к жалобе, в котором она просит отменить обжалуемые судебные акты также в части отказа в удовлетворении встречного иска.

От общества поступило ходатайство об отложении судебного разбирательства, мотивированное необходимостью ознакомления с дополнением к кассационной жалобе.

В судебном заседании представитель общества оставил рассмотрение ходатайства об отложении судебного разбирательства на усмотрение суда.

Ходатайство об отложении судебного разбирательства рассмотрено Судебной коллегией и отклонено в связи с отсутствием оснований, предусмотренных статьей 158 АПК РФ.

Представитель компании поддержал доводы кассационной жалобы и дополнения к ней, уточнив, что просит отменить обжалуемые судебные акты в части удовлетворения первоначальных требований о взыскании с компании в пользу общества 2 182 801 руб. 82 коп. упущенной выгоды за простой помещений, 9 251 043 руб. упущенной выгоды за предоставление арендных каникул, 2 991 083 руб. убытков в виде расходов на брокерские услуги, а также в части отказа в удовлетворении встречного искового требования о взыскании с общества в пользу компании 2 720 381 руб. 60 коп. стоимости работ по обустройству стяжки пола и направить дело в указанной части на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Представители общества возражали против удовлетворения кассационной жалобы.

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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, дополнении к ней и выступлениях представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество (арендодатель) и компания (арендатор) 05.04.2019 заключили договор № АР-05/04/19 аренды нежилого помещения (в редакции дополнительного соглашения от 20.06.2019 № 1; далее - договор), в соответствии с которым арендодатель обязался передать арендатору в возмездное временное владение и пользование, а арендатор принять от арендодателя нежилое помещение площадью 1387 кв. м в административном здании, расположенном по адресу: Москва, ул. Кировоградская, д. 23А.

Пунктом 3.1 договора установлен срок аренды помещений – 10 лет с даты подписания сторонами акта приема-передачи помещений.

В соответствии с пунктом 5 договора арендная плата состоит из постоянной арендной платы, дополнительной арендной платы и эксплуатационных расходов.

В силу пункта 5.2.1 договора с даты подписания акта приема-передачи помещений и в течение одного года срока аренды, исчисляемого с даты подписания акта приема-передачи помещений, постоянная арендная плата составляет 413 210 руб. 42 коп., кроме того, НДС по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации, в месяц за все помещения.

Постоянная арендная плата за первый месяц аренды уплачивается в течение пяти рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи помещений (пункт 5.9 договора). Далее в течение срока аренды арендатор выплачивает постоянную арендную плату ежемесячно, в течение первых пяти календарных дней каждого месяца (пункт 5.10 договора).

Пунктом 5.11 договора предусмотрено, что с даты подписания акта приема-передачи помещений и далее в течение фактического пользования помещениями арендатор в соответствии с расчетом приложения № 2 к договору ежемесячно выплачивает дополнительную арендную плату в течение пяти рабочих дней, начиная с даты, следующей за датой получения от арендодателя счета и подтверждающих документов ресурсоснабжающих организаций.

В соответствии с пунктом 6.10 договора арендатор обязался произвести в помещениях работы в течение 180 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи помещений в объеме не менее, чем предусмотрено стандартной отделкой в соответствии с приложением № 6 к договору.

Согласно пункту 7.2 договора арендодатель обязан обеспечить арендатору беспрепятственный доступ в помещения в течение срока аренды в соответствии с пропускным режимом и при условии соблюдения арендатором обязательств по оплате арендной платы по договору.

Пунктами 8.2, 8.2.4.1 договора предусмотрено право арендодателя расторгнуть договор во внесудебном порядке, в том числе в случае неуплаты в полном объеме арендатором арендной платы, обеспечительного платежа в установленный срок и если такая оплата не будет произведена через пять рабочих дней после того, как арендодатель письменно уведомит арендатора о такой неуплате в соответствии с пунктом 5.12 договора, а также в случае непроведения своевременного ремонта помещения или инженерных коммуникаций в границах своей ответственности.

Помещения переданы арендатору 18.04.2019 по акту приема-передачи помещений.

В ходе исполнения договора обществом в адрес компании неоднократно направлялись претензии с требованиями об оплате задолженности по постоянной, дополнительной арендной плате и наступлении в соответствии с условиями договора ответственности (02.10.2019, 18.10.2019, 29.10.2019, 19.11.2019, 13.12.2019, 09.01.2020, 31.01.2020, 06.02.2020, 06.03.2020).

Впоследствии общество направило компании уведомление о расторжении договора от 05.02.2020.

Общество, ссылаясь на ненадлежащее исполнение компанией обязательств по внесению арендной платы, проведению ремонта помещения, а также возникновение убытков в результате досрочного расторжения договора, обратилось в арбитражный суд с первоначальным иском.

Встречный иск мотивирован наличием препятствий со стороны общества в пользовании помещением и причинением убытков, в том числе в виде расходов на обустройство стяжки пола.

Суд первой инстанции, разрешая спор в обжалуемой части, руководствовался статьями 15, 393, 450, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее – Постановление № 7), и исходил из следующего.

Принимая во внимание, что условиями договора предусмотрено право арендодателя отказаться от его исполнения в случае неуплаты арендатором арендной платы и непроведения последним своевременного ремонта, признав подтвержденным факт нарушения арендатором соответствующих обязательств, учитывая направление арендодателем в адрес арендатора уведомления о расторжении договора и подписание сторонами 06.04.2020 акта возврата помещения, суд заключил, что договор расторгнут с 06.04.2020.

Суд, указав, что в связи с досрочным расторжением договора по вине арендатора помещения простаивали и не были сданы в аренду, пришел к выводу об обязанности компании возместить обществу убытки в виде упущенной выгоды за простой помещений в период с 07.04.2020 по июнь 2020 года в размере 2 182 801 руб. 82 коп.

С учетом того, что ввиду неисполнения арендатором предусмотренной договором обязанности по производству ремонта помещений и отсутствия в помещениях необходимого для их использования ремонта общество будет вынуждено предоставить новому арендатору арендные каникулы, отметив, что такие каникулы были предоставлены компании, суд признал неполученные в будущем доходы общества от арендной платы в связи с предоставлением арендатору каникул упущенной выгодой и удовлетворил соответствующее требование.

Поскольку для сдачи помещений в аренду компании общество использовало услуги брокеров по недвижимости и при заключении настоящего договора понесло соответствующие расходы в размере 2 991 083 руб., при этом общество рассчитывало на арендные отношения с компанией сроком на 10 лет, однако договор был досрочно прекращен по вине последней, суд признал обоснованным требование общества о взыскании с компании убытков в виде этих расходов в указанной части.

Отказывая в удовлетворении встречного иска в части требования о взыскании расходов, понесенных компанией на обустройство стяжки пола,

суд указал, что в силу пункта 6.10 договора проведение ремонта являлось обязанностью арендатора, а факт того, что договор расторгнут и ремонт в полном объеме не произведен, не может быть признан основанием для возмещения стоимости части произведенного ремонта.

Апелляционный и окружной суды поддержали выводы суда первой инстанции.

Судебная коллегия соглашается с выводами судов об отказе в удовлетворении встречного требования о взыскании с общества понесенных компанией расходов на обустройство стяжки пола и не усматривает оснований для отмены обжалуемых судебных актов в указанной части, принимая во внимание условие пункта 6.15 договора, согласно которому в случае осуществления арендатором каких-либо неотделимых улучшений (как они определены в договоре) помещений стоимость этих улучшений (затрат на их создание) не подлежит компенсации или возврату в натуре ни в период действия договора, ни после прекращения договора (при его расторжении или окончании срока действия договора), за исключением случая расторжения договора по вине арендодателя в соответствии со статьей 620 ГК РФ.

Вместе с тем Судебная коллегия считает, что при удовлетворении иска общества в части взыскания упущенной выгоды за простой помещений, предоставление арендных каникул и убытков в виде расходов на брокерские услуги судами не учтено следующее.

Общие условия, определяющие основания и размер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, установлены статьей 393 ГК РФ, которая в части определения убытков отсылает к правилам, предусмотренным статьей 15 этого же Кодекса.

В силу указанных законоположений лицо, право которого нарушено, вправе требовать от нарушителя полного возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

По общему правилу стороны обязательства вправе по своему усмотрению ограничить ответственность должника (пункт 4 статьи 421 ГК РФ).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления № 7, заключение соглашения об ограничении ответственности не допускается и оно является ничтожным, если нарушает законодательный запрет (пункт 2 статьи 400 ГК РФ) или противоречит существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Заключенное заранее соглашение об устранении или ограничении ответственности не освобождает от ответственности за умышленное нарушение обязательства (пункт 4 статьи 401 ГК РФ, абзац второй пункта 7 Постановления № 7).

При этом пункт 4 статьи 401 ГК РФ содержит общее правило, не проводя различий по отдельным способам ограничения ответственности. Соответственно, он должен применяться, например, как в случае установления предельного размера или срока начисления неустойки, так и при любом другом отклонении от принципа полного возмещения убытков, в т.ч. возмещения только реального ущерба без упущенной выгоды.

Предметом судебной оценки при применении пункта 4 статьи 401 ГК РФ становится поведение должника, ссылающегося на ограничение его ответственности договором. По сути, суд должен выяснить, добросовестно ли поступает должник, возражая против требования кредитора ссылкой на соответствующее условие соглашения. При непроявлении им хотя бы минимальной степени заботливости и осмотрительности при исполнении обязательства, данное условие не подлежит применению.

Применительно к денежным обязательствам по общему правилу всякая просрочка является умышленной, если должник знает о наличии долга и не исполняет его. Такие факторы как отсутствие денежных средств, неисполнение обязательств контрагентами, по общему правилу, не должны приниматься во внимание по смыслу статьи 401 ГК РФ.

Вместе с тем применительно к арендным обязательствам могут быть учтены такие факторы как наличие спора о размере задолженности и размере арендной платы, существование препятствий в пользовании арендованным имуществом и др. При установлении таких обстоятельств нарушение, допущенное должником в виде неуплаты долга, может быть признано неумышленным. В связи с этим условие договора об ограничении ответственности только прямым ущербом должно соблюдаться.

Возражая против удовлетворения первоначальных исковых требований в обжалуемой части, компания ссылается на то, что в соответствии с пунктом 10.3 договора вне зависимости от положений иных его статей стороны не несут ответственности перед друг другом за упущенную ими выгоду.

Также компания указывает на то, что общество в нарушение условий договора в процессе его исполнения увеличило стоимость арендной платы и препятствовало компании в доступе в арендуемое помещение.

При этом факт чинения компании препятствий в доступе в помещение установлен судом первой инстанции.

Между тем, разрешая спор в указанной части, суд не учел положения приведенных выше норм права и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации, не оценил поведение компании при исполнении договора, не привел мотивов, по которым счел не подлежащим применению условие договора об ограничении ответственности.

Кроме того, следует отметить, что вывод суда о предоставлении компании арендных каникул сделан без ссылки на условия договора и их анализа. При этом, как указано выше, пунктом 5.9 договора установлена обязанность арендатора оплачивать постоянную арендную плату за первый месяц аренды в течение пяти рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи помещений, а пунктом 5.10 договора – далее, в течение срока аренды ежемесячно.

Также при рассмотрении дела компания приводила доводы о том, что поиск арендодателем арендатора является частью процесса заключения договора аренды, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды не устанавливают обязанность арендатора возмещать арендодателю расходы на поиск арендатора (брокерские услуги), возложение

такой обязанности не предусмотрено и условиями рассматриваемого договора. Вместе с тем указанным доводам судом не дана правовая оценка.

Суды апелляционной инстанции и округа указанные нарушения не устранили.

Допущенные судами трех инстанций нарушения являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов общества, в связи с чем обжалуемые судебные акты в части удовлетворения первоначальных требований о взыскании с компании в пользу общества 2 182 801 руб. 82 коп. упущенной выгоды за простой помещений, 9 251 043 руб. упущенной выгоды за предоставление арендных каникул, 2 991 083 руб. убытков в виде расходов на брокерские услуги подлежат отмене на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ с направлением дела в отмененной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, устранить допущенные нарушения, установить все имеющие существенное значение для дела обстоятельства, дать правовую оценку всем доводам и возражениям сторон.

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

#### О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда города Москвы от 03.12.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 01.09.2021 по делу № А40-45186/2020 отменить в части взыскания с общества с ограниченной ответственностью «ФОРТ БИЗНЕС ЦЕНТР КРИСТАЛЛ» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Кировоградская» упущенной выгоды за простой помещений в размере 2 182 801 руб. 82 коп., упущенной выгоды за предоставление арендных каникул в размере 9 251 043 руб., убытков в виде расходов на брокерские услуги в размере 2 991 083 руб. и 114 561 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Дело в указанной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В остальной части судебные акты 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

Н.С. Чучунова

судья

И.Л. Грачева

судья

Р.А. Хатыпова



