



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-457-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Хлытчиевой Елены Григорьевны, Степановой Ирины Васильевны к АО «Азово-Черноморское Экологическое Научно-производственное предприятие Сириус» о взыскании задолженности по договору аренды недвижимого имущества, по встречному иску АО «Азово-Черноморское Экологическое Научно-производственное предприятие Сириус» к Хлытчиевой Елене Григорьевне, Степановой Ирине Васильевне о взыскании расходов за обслуживание и содержание недвижимого имущества

по кассационной жалобе АО «Азово-Черноморское Экологическое Научно-производственное предприятие Сириус» на решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 16 августа 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя АО «Азово-Черноморское Экологическое Научно-производственное предприятие Сириус» Буланова М.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Хлытчиеву Е.Г. и её представителя Меликьяна Р.А., возражавших против удовлетворения кассационной

жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Хлытчиева Е.Г., Давлетшина Е.А., Доева Л.А. обратились в суд с иском к АО «Азово-Черноморское Экологическое Научно-производственное предприятие Сириус» (далее – АО «АЧ ЭНПП СИРИУС») и, уточнив требования, просили взыскать задолженность по договору аренды недвижимого имущества от 23 августа 2021 г. в размере 6 000 000 руб. и неустойку в размере 2 680 250 руб.

Истцами указано, что по истечении срока действия договора аренды ответчик продолжал пользоваться имуществом до 24 апреля 2024 г., однако плату за пользование не вносил.

Определением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 28 февраля 2024 г. произведена замена истцов Давлетшиной Е.А., Доевой Л.А. на Степанову И.В. в порядке процессуального правопреемства.

АО «АЧ ЭНПП СИРИУС» предъявило встречный иск, просило взыскать с Хлытчиевой Е.Г., Степановой И.В. расходы за обслуживание и содержание канализационной насосной станции и прилегающей территории за период с 25 апреля по 25 июня 2024 г.

Решением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 16 августа 2024 г. первоначальный иск удовлетворён частично, с АО «АЧ ЭНПП СИРИУС» в пользу Хлытчиевой Е.Г. взыскана задолженность по договору аренды недвижимого имущества за период с 23 апреля 2022 г. по 25 апреля 2024 г. в размере 2 000 000 руб., неустойка за период с 2 октября 2022 г. по 30 июля 2024 г. в размере 838 500 руб., в пользу Степановой И.В. взыскана задолженность за период с 23 апреля 2022 г. по 25 апреля 2024 г. в размере 4 000 000 руб., неустойка за период с 2 октября 2022 г. по 30 июля 2024 г. в размере 1 677 000 руб. В удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции изменено, размер взыскиваемых с АО «АЧ ЭНПП СИРИУС» в пользу Степановой И.В. денежных средств снижен с 4 000 000 руб. до 3 000 000 руб., неустойки с 1 677 000 руб. до 767 666,67 руб., в остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2025 г. решение суда первой инстанции в неизменённой части и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А. от 9 октября 2025 г. заявителю восстановлен срок на подачу

кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 12 января 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 23 августа 2021 г. между ИП Хлытчиевым А.И. (арендодатель) и АО «АЧ ЭНПП СИРИУС» (арендатор) заключён договор аренды недвижимого имущества: земельного участка площадью 969 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], нежилого здания площадью 45,6 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], нежилого здания площадью 118,7 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED], сроком на 11 месяцев, с 23 августа 2021 г. по 22 июля 2022 г.

Согласно условиям договора размер арендной платы составляет 250 000 руб. в месяц (пункт 3.1.).

Хлытчиева Е.Г., Давлетшина Е.А., Доева Л.А. являются наследниками умершего 3 декабря 2021 г. Хлытчиева А.И., и на основании свидетельств о праве на наследство по закону являются собственниками указанного выше наследственного имущества в размере 1/3 доли у каждой.

24 января 2024 г. между Давлетшиной Е.А., Доевой Л.А. (дарители) и Степановой И.В. (одаряемая) заключён договор дарения 2/3 долей в праве общей долевой собственности за земельный участок площадью 969 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], а также 2/3 долей в праве собственности на нежилое здание площадью 45,6 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] и нежилое здание площадью 118,7 кв.м с кадастровым номером [REDACTED].

Определением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 28 февраля 2024 г. произведена замена истцов Давлетшиной Е.А., Доевой Л.А. на Степанову И.В.

Частично удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что по истечении срока действия договора аренды ответчик продолжал пользоваться имуществом до 24 апреля 2024 г. без внесения платы за

пользование, признавая условия договора аренды, что подтверждается его уведомлением об отказе от договора аренды от 25 января 2024 г.

Взыскивая неустойку и рассчитывая её размер, суд исходил из моратория, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2022 г. № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами».

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований, суд указал, что понуждение собственника имущества к оплате его содержания противоречит положениям закона.

Частично изменяя решение суда первой инстанции и снижая размер взыскиваемых с АО «АЧ ЭНПП СИРИУС» в пользу Степановой И.В. денежных средств, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие документов, подтверждающих наличие у Меликьяна Р.А. прав на представление интересов истца Степановой И.В., в том числе права на уточнение исковых требований, в связи с чем суду следовало руководствоваться исковыми требованиями, предъявленными до процессуального правопреемства.

Кассационный суд общей юрисдикции с выводами суда первой инстанции в неизменённой части и суда апелляционной инстанции согласился.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов первой, апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

С учётом положений статей 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям обжалуемые судебные акты не отвечают.

Судом установлено, что 25 января 2024 г. АО «АЧ ЭНПП СИРИУС» уведомило Хлытчиеву Е.Г., Давлетшину Е.А., Доеву Л.А. о том, что на основании пункта 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации отказывается от договора аренды недвижимого имущества от 23 августа 2021 г. Этот договор прекратит свое действие с 25 апреля 2024 г.

До этого времени обществом предложено урегулировать вопрос о порядке возврата объектов аренды, указать лиц, уполномоченных на подписание акта приёма-передачи этого имущества, а также предоставить сведения о лице, которое будет обеспечивать их дальнейшую непрерывную безаварийную эксплуатацию, поскольку объектами аренды являлись земельный участок с

расположенными на нём зданиями канализационной насосной станции и трансформаторной подстанции.

9 апреля 2024 г. АО «АЧ ЭНПП СИРИУС» направило повторное уведомление Степановой И.В., Хлытчиевой Е.Г. о прекращении договора аренды недвижимого имущества от 23 августа 2021 г., приглашение для составления акта приёма-передачи этого имущества. Также уведомило о том, что поскольку информация о лицах, обеспечивающих дальнейшую непрерывную безаварийную эксплуатацию недвижимого имущества, не предоставлена, такую эксплуатацию продолжит предприятие общества, что не означает возобновление аренды на неопределённый срок. Стоимость таких услуг будет составлять 4 568 802 руб. в год. При уклонении 25 апреля 2024 г. от принятия этого имущества, оно будет считаться переданным в этот день.

Между тем, указанные обстоятельства какой-либо оценки суда не получили.

25 апреля 2024 г. между ИП Степановой И.В. (заказчик) и АО «АЧ ЭНПП СИРИУС» (исполнитель) заключён договор сервисного обслуживания оборудования, согласно которому исполнитель обязуется оказать услуги по обслуживанию и содержанию канализационной насосной станции и прилегающей территории, заказчик обязуется оплатить указанные услуги. Срок оказания услуг с 25 апреля 2024 г. по 24 апреля 2025 г. Стоимость оказания услуг 380 733,50 руб. в месяц.

Несмотря на наличие письменного отзыва Степановой И.В., содержащего признание иска АО «АЧ ЭНПП СИРИУС», в решении суда не отражены мотивы, по которым суд пришёл к выводу об отказе в удовлетворении встречного иска.

Кроме того, в соответствии со статьёй 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу пункта 1 статьи 393 этого же кодекса должник обязан возместить кредитору убытки, причинённые неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Согласно пункту 1 статьи 406 названного кодекса кредитор считается просрочившим, если он отказался принять предложенное должником надлежащее исполнение или не совершил действий, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором либо вытекающих из обычаев или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства (абзац первый).

Кредитор считается просрочившим также в случаях, указанных в пункте 2 статьи 408 данного кодекса (абзац второй).

Кредитор не считается просрочившим в случае, если должник был не в состоянии исполнить обязательство, вне зависимости от того, что кредитором не были совершены действия, предусмотренные абзацем первым данного пункта (абзац третий).

Просрочка кредитора даёт должнику право на возмещение причинённых просрочкой убытков, если кредитор не докажет, что просрочка произошла по обстоятельствам, за которые ни он сам, ни те лица, на которых в силу закона, иных правовых актов или поручения кредитора было возложено принятие исполнения, не отвечают (пункт 2).

Применительно к договору аренды статьёй 622 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за всё время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причинённых арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

В случае, когда за несвоевременный возврат арендованного имущества договором предусмотрена неустойка, убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки, если иное не предусмотрено договором (пункт 1).

Согласно статье 655 этого же 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 (пункт 1).

При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 данной статьи (пункт 2).

Кроме того, согласно статье 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определённый договором (пункт 1).

Если срок аренды в договоре не определён, договор аренды считается заключённым на неопределённый срок.

В этом случае 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, заключённого на неопределённый срок (пункт 2).

Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов

имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определён и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Договор аренды, заключённый на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключённым на срок, равный предельному (пункт 3).

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок (статья 610).

С учётом приведённых положений закона и части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации по настоящему делу судам следовало определить, когда договор аренды следует считать прекратившимся, имело ли место неисполнение обязанности арендатора возвратить арендованное имущество при прекращении договора аренды либо имело место уклонение арендодателей от принятия этого имущества, если да, то с какого времени, и в зависимости от этих обстоятельств разрешить спор в соответствии с законом.

Поскольку указанные обстоятельства судом не установлены, решение суда нельзя признать законным и обоснованным.

Допущенные судом первой инстанции нарушения норм права судами апелляционной и кассационной инстанций не исправлены.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Принимая во внимание изложенное, взаимосвязанность первоначальных и встречных требований, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2025 г. отменить в полном объёме и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи