

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 307-ЭС17-23678

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07 августа 2018 г.

Резолютивная часть определения объявлена 31.07.2018.
Полный текст определения изготовлен 07.08.2018.

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

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «ОПТИМА» Бычковой Ю.Ю. (доверенность от 07.11.2017) и Дубинина И.В. (доверенность от 07.11.2017), некоммерческой организации ассоциация «Ассоциация медицинских проблем Ленинграда – АМП» директора Тенишева Т.Р. (протокол от 22.08.2016 № 01-16) и Вершининой О.Ю. (доверенность от 23.08.2016 № 02-16, решение от 07.09.2017 № 3),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А56-81210/2016 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «ОПТИМА» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.04.2017, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2017 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.11.2017,

УСТАНОВИЛА:

Некоммерческая организация ассоциация «Ассоциация медицинских проблем Ленинграда – АМП» (далее - Ассоциация) обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ОПТИМА» (далее - Общество), уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), о взыскании 16 441 177 рублей 73 копеек задолженности по договору от 17.06.2013 № 1 субаренды нежилых помещений, 2 153 016 рублей 03 копеек пеней за просрочку уплаты арендных платежей, а также пеней за просрочку платежа в размере ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации (далее - ЦБ РФ) на день исполнения обязательства за каждый день просрочки, начисленных на сумму долга в размере 16 441 177 рублей 73 копеек с 17.03.2017 по день фактической уплаты задолженности.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 27.04.2017, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2017 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.11.2017, иск удовлетворил в полном объеме.

Общество, ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.04.2017, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2017 и постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.11.2017.

Определением от 22.06.2018 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве Ассоциация просит отказать в удовлетворении жалобы Общества, полагая правильным вывод судов о наличии оснований для удовлетворения иска.

В судебном заседании представители Общества поддержали доводы жалобы, просили отменить судебные акты трех инстанций и направить дело на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции; представители Ассоциации поддержали доводы, приведенные в отзыве на жалобу, просили оставить без изменения обжалуемые судебные акты.

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).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело - направлению на новое рассмотрение.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в соответствии с договором аренды от 22.05.1995 № 15-В003485 (2523) в редакции дополнительных соглашений от 20.03.2003 № 1 и от 14.02.2011 № 2 к нему Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Городская больница № 9» (арендодатель, далее – Учреждение, Больница № 9) предоставило Ассоциации (арендатору) в аренду на срок с 01.04.1995 по 01.04.2017 нежилое четырехэтажное здание общей площадью 3547 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Крестовский пр., д. 18, лит. А.

Ассоциация в лице генерального директора Мильруда Э.М. и Общество 14.06.2013 подписали предварительный договор аренды нежилого помещения № 1/06, по условиям которого стороны обязались в течение трех календарных дней заключить основной договор аренды частей здания – помещений 3-Н, 7-Н, 8-Н площадью 85,2 кв. м, 720 кв. м и 180 кв. м соответственно.

По условиям предварительного договора Ассоциация обязалась до заключения основного договора передать Обществу помещения для выполнения ремонтных работ; если указанные работы не будут выполнены на дату подписания основного договора, то их стоимость подлежит зачету в счет арендной платы (пункт 1.7); Общество до подписания основного договора уплачивает Ассоциации 670 680 рублей в качестве аванса, который в течение пяти банковских дней после подписания основного договора будет засчитан в счет арендной платы за первый месяц аренды, подлежащей уплате с 15.08.2013 (с учетом двухмесячных арендных каникул); Общество также уплачивает в течение пяти банковских дней после подписания основного договора 670 680 рублей в качестве гарантийного платежа (пункты 1.10 и 1.11).

Помещения переданы Обществу по акту приема-передачи от 14.06.2013 № 1.

В названном акте сторонами отражено, что указанный в пункте 1.10 предварительного договора аванс в размере 670 680 рублей передан генеральным директором Общества Кишкиной М.В. генеральному директору Ассоциации Мильруду Э.М., претензий по порядку, срокам передачи помещений, полученному авансу в размере 670 680 рублей стороны не имеют.

Общество 14.06.2013 перечислило Ассоциации обеспечительный платеж в размере 654 480 рублей, что сторонами при рассмотрении дела не оспаривалось.

По договору от 17.06.2013, зарегистрированному 05.06.2014 в установленном порядке, Ассоциация (субарендодатель) в лице генерального директора Мильруда Э.М. обязалась передать Обществу (субарендатору) в

субаренду на срок до 01.04.2017 помещения общей площадью 955,8 кв. м с лифтом для использования под медицинский центр, а последнее – принять их и с 15.08.2013 ежемесячно не позднее 15-го числа каждого месяца вносить арендную плату в размере 654 480 рублей, определенную из расчета 900 рублей в месяц за 1 кв. м помещений 3Н и 8Н и 600 рублей за 1 кв. м помещения 7Н.

Договором предусмотрено, что на момент его подписания арендатор уплатил арендодателю денежную сумму в размере 670 680 рублей, которая в дальнейшем будет зачтена в счет арендной платы (пункт 1.7); субарендодатель в течение 15 дней с момента подписания договора обязуется передать субарендатору во владение и пользование лифт, а в случае невозможности передать технически исправный лифт в указанный срок, субарендатору предоставляется право установить его самостоятельно с дальнейшей компенсацией ему понесенных расходов (подпункт 2.1.1); субарендодатель обязуется произвести зачет в счет текущей арендной платы (за исключением части арендной платы, направляемой в бюджет) стоимость выполненных субарендатором за свой счет ремонтных работ по замене оконных блоков в размере 600 000 рублей равными частями в течение финансового года на основании актов проведения зачета по взаимным обязательствам (подпункт 2.1.2); возмещение затрат субарендатора на улучшение арендованного имущества и выполнение ремонтных работ осуществляется путем уменьшения арендной платы, установленной за пользование помещениями на сумму фактически произведенных затрат, определяемых на основании документов, подтверждающих выполнение ремонтных работ (пункт 3.4, 3.6); при нарушении субарендатором установленных сроков оплаты аренды субарендодатель вправе взыскать с него пени в размере процентов по ставке рефинансирования ЦБ РФ на день выполнения обязательств, начисленные на сумму несвоевременно внесенной арендной платы за каждый день просрочки (пункт 4.2).

Ассоциация передала помещения 3-Н, 7-Н и 8-Н Обществу по акту приема-передачи от 17.06.2013 № 1, в котором зафиксировано, что помещения находятся в удовлетворительном состоянии, требующем ремонта и позволяющем их использовать частично.

Дополнительным соглашением № 1 от 01.11.2014 в пункты 1.1, 3.1 - 3.3 и приложение № 2 договора сторонами внесены изменения, согласно которым площадь помещений, передаваемых в аренду, увеличивается до 1 425,1 кв. м за счет части помещения 8Н (№ 15-33) площадью 469,3 кв. м; арендная плата за помещения 8Н (№ 15-33) площадью 469,3 кв. м с 01.11.2014 по 31.12.2014 устанавливается в размере 133 891 рубль 29 копеек в месяц, а с 01.01.2015 - в размере 267 782 рублей 58 копеек в месяц, в связи с чем с 01.11.2014 по 31.12.2014 общая сумма арендной платы за все помещения составляет 788 371 рубль 29 копеек в месяц, с 01.01.2015 по 31.03.2017 - 922 262 рубль 58 копеек в месяц и перечисляется арендатором на расчетный счет арендодателя не позднее пятнадцатого числа текущего месяца.

По акту приема-передачи от 01.11.2014 № 2 субарендатору переданы помещения 8Н с №15 по 33 общей площадью 469,3 кв. м.

Дополнительным соглашением от 10.04.2015 № 2 стороны установили размер арендной платы за все помещения с 01.01.2015 по 30.06.2015 в сумме 461 131 рубль 29 копеек в месяц, а с 01.07.2015 и до окончания срока действия договора - в размере 922 262 рубля 8 копеек в месяц. Данное соглашение, также как и дополнительное соглашение от 01.11.2014 № 1, зарегистрировано в установленном порядке не было.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.06.2016 по делу № А56-20422/2016 удовлетворен иск Учреждения к Ассоциации о расторжении договора аренды от 22.05.1995 № 15-В003485 (2523) и обязанности Ассоциации освободить здание.

Ссылаясь на данное решение арбитражного суда, 23.06.2016 и 05.09.2016 Учреждение направило Обществу письма № 423 и 547, в которых просило освободить помещения в пригодном для эксплуатации состоянии и представить акты демонтажа вывозимого оборудования, восстановления инженерных систем в помещениях и техническую документацию.

Общество 12.09.2016 письмом № 110 уведомило Учреждение о том, что оно освобождает помещения, а 15.09.2016 передало последнему ключи от помещений.

Ассоциация в лице генерального директора Тенишева Т.Р. (избранного после смерти Мильруда Э.М.) 13.10.2016 направила Обществу требование от 12.10.2016 о погашении 19 874 617 рублей 73 копеек задолженности по арендной плате по договору, образовавшейся за период с 14.06.2013 по 30.09.2016.

Поскольку Общество оставило названную претензию без удовлетворения, Ассоциация обратилась в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Удовлетворяя исковые требования, суды руководствовались статьями 309, 310, 606, 611, 614, пунктом 2 статьи 615, статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и исходили из следующего.

Из условий договора субаренды в редакции дополнительного соглашения от 01.11.2014 № 1, с учетом произведенных Обществом платежей, акта сверки расчетов от 31.08.2014, а также отсутствия акта возврата помещения, задолженность ответчика по состоянию на 30.09.2016 составила 16 441 177 рублей 73 копейки.

Суды, сославшись на правовую позицию, изложенную в абзаце 3 пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13, и установив, что стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора, Ассоциация передала все поименованные в нем помещения в пользование Обществу, которое приняло их без замечаний, соглашение о размере платы за пользование помещениями сторонами исполнялось, пришли к выводу, что спорный договор между сторонами действует в редакции дополнительного соглашения № 1.

Суды, отклонив довод Общества о том, что предъявленная к взысканию задолженность по арендной плате подлежала уменьшению на сумму понесенных им расходов на проведение ремонтных работ в помещениях и установку лифта, посчитали, что в пунктах 2.1.2, 3.4 и 3.6 договора стороны предусмотрели условие об уменьшении арендной платы на сумму фактически понесенных затрат субарендатора на проведение ремонтных работ только путем проведения зачета. Кроме того, суды указали, что уменьшение задолженности возможно также в случае предъявления встречного иска.

Для прекращения обязательства зачетом заявление о зачете должно быть получено соответствующей стороной (пункт 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.12.2001 № 65 «Обзор практики разрешения споров, связанных с прекращением обязательств зачетом встречных однородных требований»).

Поскольку Общество доказательств обращения к Ассоциации с заявлением о зачете с приложением документов, подтверждающих выполнение им ремонтных работ, до обращения Ассоциации в иском по данному делу суду не представило, встречный иск о взыскании расходов на проведение ремонтных работ и установку лифта не заявило, то основания для уменьшения подлежащих взысканию сумм арендной платы на стоимость произведенных Обществом затрат по улучшению арендованного имущества отсутствуют. По этой причине доводы в данной части, изложенные Обществом в отзыве на иск, по существу судами не исследовались.

Суды не нашли оснований для применения статьи 333 ГК РФ и удовлетворили требование о взыскании пеней в полном объеме.

Довод ответчика о том, что размер задолженности подлежал определению в соответствии с дополнительным соглашением № 2 к договору субаренды, согласно которому арендная плата за все помещения с 01.01.2015 по 30.06.2015 устанавливалась в размере 461 131 рубль 29 копеек в месяц, а с 01.07.2015 и до окончания срока действия договора – в размере 922 262 рубля 8 копеек в месяц, судами был отклонен со ссылкой на то, что данное дополнительное соглашение не считается заключенным, поскольку оно по правилам пункта 2 статьи 651 ГК РФ не прошло государственную регистрацию и сторонами фактически не исполнялось.

Также суды признали необоснованным довод Общества о частичном погашении им задолженности путем осуществления наличных расчетов, сославшись на то, что условиями договора не предусмотрено внесение арендной платы наличными денежными средствами; стороны в установленном порядке не внесли изменения в условия договора в части проведения расчетов; расходные кассовые ордера оформлены с нарушением требований, предусмотренных указанием ЦБ РФ от 11.03.2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства»; представленные в материалы дела приходные ордера, расписки и платежные документы не содержат информацию

о том, что денежные средства передавались Обществом генеральному директору Ассоциации Мильруд Э.М. во исполнение спорного договора.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении иска Ассоциации неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

В силу пункта 2 статьи 615 ГК РФ правила о договорах аренды применяются к договорам субаренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.12.2001 № 65 «Обзор практики разрешения споров, связанных с прекращением обязательств зачетом встречных однородных требований» (далее – информационное письмо № 65), обязательство не может быть прекращено зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил, после предъявления иска к лицу, имеющему право заявить о зачете. В этом случае зачет может быть произведен при рассмотрении встречного иска, который принимается судом на основании пункта 1 части 3 статьи 110 АПК РФ.

Между тем в пунктах 3.4, 3.6 договора стороны пришли к соглашению о том, что возмещение затрат субарендатора на улучшение арендованного имущества и выполнение ремонтных работ будет осуществляться путем уменьшения арендной платы, установленной за пользование помещениями, на сумму фактически произведенных затрат.

Это же условие оговорено в пункте 1.7 договора субаренды (уплаченные на момент подписания договора 670 680 рублей, подлежащие зачету в счет арендной платы), подпункте 2.1.1 пункта 2.1 (право арендатора на установку лифта с дальнейшей компенсацией его стоимости), подпункте 2.1.2 пункта 2.1 (зачет в счет текущей арендной платы выполненных арендатором работ по замене оконных блоков на сумму 600 000 рублей).

Таким образом, из условий данного договора прямо следует, что стоимость определенных видов работ и указанная в договоре сумма подлежат возмещению арендатору путем уменьшения текущей арендной платы, то есть данный вычет прямо назван в договоре как порядок расчета арендной платы.

При таких условиях договора имеет место не зачет встречных однородных обязательств (статья 410 ГК РФ), а исчисление размера арендной платы согласно установленному в договоре порядку, в результате которого определяется обязанность арендатора по уплате арендной платы в определенном размере.

В ходе рассмотрения иска судом такой расчет наличия (остатка) или отсутствия задолженности по арендной плате может производиться не в форме встречного иска, а в форме возражения на иск. При этом суд в соответствии с нормами процессуального права исследует фактические и юридические основания данного возражения (часть 1 статьи 64, части 1 – 3.1 статьи 65, часть 7 статьи 71, часть 1 статьи 168, части 3 – 4 статьи 170 АПК РФ).

Однако суды, неверно применив к спорным правоотношениям разъяснения, изложенные в пункте 1 информационного письма № 65, не рассмотрели по существу возражения ответчика и представленные им в материалы дела доказательства о произведенных им затратах на установку лифта, на замену оконных блоков и на иные неотделимые улучшения арендованных помещений.

Суды, признавая незаключенным дополнительное соглашение № 2 к спорному договору и взыскивая долг по арендной плате, не приняли во внимание установленный в нем сторонами размер со ссылкой на отсутствие государственной регистрации этого соглашения и неисполнение его контрагентами, не учли следующее.

В силу пункта 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (пункт 1 статьи 432 ГК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13, если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 этого Кодекса не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

В пункте 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» разъяснено, что сторона договора, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность. Как указано в названном пункте, по смыслу статей 164, 165, пункта 3 статьи 433 (в редакции, применимой к договорам, заключенным до 01.06.2015), пункта 2 статьи 651 ГК РФ государственная регистрация договора осуществляется в целях создания возможности для заинтересованных третьих лиц знать о долгосрочной аренде.

Впоследствии указанная позиция Пленума и Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации нашла отражение в уточняющем дополнении законодателем пункта 3 статьи 433 ГК РФ, согласно действующей редакции которого государственная регистрация договора имеет значение для момента его заключения исключительно для третьих лиц.

Спорное соглашение № 2 подписано от Ассоциации генеральным директором Мильрудом Э.М., со стороны арендатора - генеральным директором Кишкиной М.В., скреплено печатями, факт его заключения сторонами не оспаривался. При этом аренда помещений Обществом продолжена, соглашением продлен льготный период по внесению платежей с 01.01.2015 по 30.06.2015 в связи с продолжением ремонтных работ и невозможностью пользования помещениями.

При таких обстоятельствах последующие ссылка арендодателя на незаключенность данного соглашения в связи с отсутствием его государственной регистрации является недобросовестным поведением (статья 10 ГК РФ) и не имеет правового значения, поскольку арендодатель, вступив в подобное соглашение, создал у арендатора разумные ожидания того, что договор будет действовать с учетом измененной платы. В свою очередь арендатор, полагаясь на данное изменение, также строил стратегию своего поведения в договорных отношениях, в частности, производил улучшения арендуемого имущества с целью дальнейшего его использования под медицинский центр.

Из изложенного следует, что спорное соглашение № 2 должно применяться в отношениях между его сторонами независимо от его государственной регистрации.

Кроме того, часть оплаты, по утверждению ответчика, осуществлялась наличными денежными средствами, в том числе за период после заключения дополнительного соглашения № 2 к договору аренды. В качестве доказательств данного обстоятельства ответчик при рассмотрении дела представил расходные кассовые ордера, расписки и акт приема-передачи наличных денежных средств, подписанные генеральным директором истца Мильрудом Э.М., в которых содержится информация о назначении платежа – оплата по договору субаренды от 17.06.2013 № 1.

Суды не приняли данные документы в качестве доказательств оплаты арендной платы, сославшись на то, что договором не предусмотрено внесение платежей наличными денежными средствами и стороны в установленном порядке не меняли его условия в части проведения расчетов.

Согласно пункту 2 статьи 861 ГК РФ (в редакции, действовавшей до 01.06.2018) расчеты между юридическими лицами, а также расчеты с участием граждан, связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, производятся в безналичном порядке. Расчеты между этими лицами могут производиться также наличными деньгами, если иное не установлено законом.

Статьей 309 ГК РФ предусмотрено, что 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.

Если договором предусмотрен безналичный способ платежей, то кредитор может отказаться от принятия платежа через наличные расчеты, поскольку данное исполнение не будет надлежащим.

Вместе с тем, если кредитор принимает наличные денежные средства, он соглашается на изменение порядка исполнения обязательства и впоследствии не может ссылаться на условие договора о безналичном расчете.

Поскольку законодательством не предусмотрено закрытого перечня доказательств, которыми может подтверждаться внесение арендной платы, осуществление предоставления по договору может подтверждаться любыми относимыми и допустимыми доказательствами (статья 68 АПК РФ). При этом само по себе непоступление полученных уполномоченным представителем арендодателя наличных денежных средств на банковские счета организации не является основанием считать обязательство арендатора по внесению арендной платы неисполненным.

Публично-правовым законодательством установлен запрет на наличный расчет между юридическими лицами сверх определенного предела. Согласно статье 82.3 Федерального закона от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» Банк России устанавливает правила наличных расчетов, включая ограничения наличных расчетов между юридическими лицами, а также расчетов с участием граждан, связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности. В соответствии с пунктом 6 Указания Банка России от 07.10.2013 № 3073-У «Об осуществлении наличных расчетов» наличные расчеты в валюте Российской Федерации и иностранной валюте между участниками наличных расчетов в рамках одного договора, заключенного между указанными лицами, могут производиться в размере, не превышающем 100 000 рублей либо сумму в иностранной валюте, эквивалентную 100 000 рублей по официальному курсу Банка России на дату проведения наличных расчетов (далее - предельный размер наличных расчетов). Наличные расчеты производятся в размере, не превышающем предельный размер наличных расчетов, при исполнении гражданско-правовых обязательств, предусмотренных договором, заключенным между участниками наличных расчетов, и (или) вытекающих из него и исполняемых как в период действия договора, так и после окончания срока его действия.

Статьей 15.1 КоАП РФ установлена ответственность в виде штрафа за нарушение порядка работы с денежной наличностью и порядка ведения кассовых операций, выразившееся в осуществлении расчетов наличными деньгами с другими организациями сверх установленных размеров.

Таким образом, при осуществлении расчетов наличными денежными средствами сверх суммы в 100 000 рублей юридические лица будут нести публично-правовую ответственность, однако нет оснований считать, что гражданско-правовое договорное обязательство по оплате не прекращается надлежащим исполнением в случае принятия кредитором наличных денег.

При рассмотрении дела судами установлено, что вступившим в законную силу решением арбитражного суда от 07.06.2016 расторгнут договор аренды между Учреждением и Ассоциацией, суд обязал Ассоциацию освободить здание, в связи с чем 23.06.2016 и 05.09.2016 Больница № 9 направила Обществу предложения об освобождении помещений.

Общество 12.09.2016 уведомило Учреждение об освобождении помещений и 15.09.2016 передало последнему ключи.

Ответчик при рассмотрении дела приводил доводы об отсутствии объективной возможности передать по акту помещения Ассоциации в связи с тем, что в апреле скончался генеральный директор истца Мильруд Э.М., новый директор был избран только в августе 2016; Ассоциация не располагалась по месту своей регистрации и месту нахождения исполнительного органа – г. Санкт-Петербург, Крестовский пр., д.18; данный адрес является местом регистрации и местом нахождения Учреждения и адресом здания, арендованного Ассоциацией и переданного в субаренду Обществу, которое находится внутри охраняемой территории Больницы № 9, пропуска на посещение которой Учреждение выдавало лишь с целью вывоза оборудования для освобождения арендуемых Обществом помещений.

Факт отсутствия Ассоциации по адресу ее места нахождения подтвержден представителями истца при рассмотрении дела в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, поскольку Ассоциация письменно заявила о том, что по адресу: Санкт-Петербург, Крестовский пр., д.18, судебные извещения ей не поступили, указав иные адреса для получения корреспонденции.

Согласно пункту 3 статьи 405 ГК РФ должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора.

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 (пункт 1 статьи 406 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В свою очередь арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (пункт 1 статьи 614 ГК РФ).

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 ГК РФ).

Из анализа приведенных правовых норм следует, что невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.

Данный вывод соответствует правовой позиции, сформулированной Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в определении от 22.11.2016 № 89-КГ16-7, опубликованном в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3(2017),

утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017.

При данных обстоятельствах отсутствие акта приема - передачи помещений Ассоциации не является безусловным основанием для взыскания арендной платы по спорному договору субаренды за период с 15.09.2016. Судам надлежало оценить доводы ответчика и представленные в материалы дела доказательства и установить обстоятельства передачи арендатору – Учреждению арендованного имущества и возможности использования Обществом помещений в целях, предусмотренных договором аренды.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение от 27.04.2017, постановление апелляционного суда от 02.08.2017 и постановление окружного суда от 08.11.2017 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому указанные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; рассмотреть по существу доводы ответчика; исследовать и оценить представленные сторонами доказательства; установить сумму задолженности по арендной плате по спорному договору субаренды с учетом стоимости понесенных арендатором затрат на установку лифта, оконных блоков, иных неотделимых улучшений арендованных помещений; проверить наличие надлежащих доказательств осуществления расчетов наличным путем, а также довод ответчика о том, что уплаченные в момент подписания договора 670 680 рублей не исключены из суммы представленного истцом расчета долга; учесть условия дополнительного соглашения от 10.04.2015 № 2; рассмотреть вопрос о привлечении Учреждения к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.04.2017, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2017 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.11.2017 по делу № А56-81210/2016 отменить.

Дело № А56-81210/2016 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

Г. Г. Попова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Н.С. Чучунова