

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-3094

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-267283/2023

Резолютивная часть определения объявлена 5 августа 2025 г.  
Полный текст определения изготовлен 11 августа 2025 г.

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

при участии представителей Департамента городского имущества города Москвы Гуры И.В. (доверенность от 27 декабря 2024 г. № ДГИ-Д-984/24), Матюкова А.М. (доверенность от 27 декабря 2024 г. № ДГИ-Д-949/24), представителя общества с ограниченной ответственностью «Компания «КОРТЭКС» Тернового О.О. (доверенность от 28 июля 2025 г. б/н),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 4 июня 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 4 февраля 2025 г. по делу № А40-267283/2023,

### УСТАНОВИЛА:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Компания «КОРТЭКС» (далее – Общество) о взыскании

1 414 268 руб. 78 коп. задолженности по арендной плате за период с 23 сентября 2015 г. по 31 декабря 2023 г. по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 23 сентября 2015 г. № М-01-047711 (далее – договор) и 143 381 руб. 61 коп. пеней за несвоевременное внесение арендных платежей за период с 6 апреля 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

Арбитражный суд города Москвы решением от 4 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17 сентября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 4 февраля 2025 г., удовлетворил иск в части, взыскал с ответчика 4557 руб. 24 коп. неустойки, в остальной части иска отказал.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Департамент обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить решение суда первой инстанции, постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций в части отказа в удовлетворении исковых требований, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 июля 2025 г. жалоба Департамента вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании представители Департамента поддержали доводы кассационной жалобы.

Представитель Общества возражал против удовлетворения кассационной жалобы по основаниям, изложенным в отзыве, считая принятые по делу судебные акты законными и обоснованными, просил в удовлетворении жалобы отказать.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело –

направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции по следующим основаниям.

Суды установили и материалами дела подтверждается, в здании по адресу: Москва, ул. Сущевская, вл. 27, стр. 2, Обществу принадлежат на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004005:1884 общей площадью 153,3 м<sup>2</sup>, запись о государственной регистрации права собственности 16 ноября 2012 г. внесена в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), и нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0004005:1879 общей площадью 144,8 м<sup>2</sup>, запись о государственной регистрации права собственности 16 ноября 2012 г. внесена в ЕГРН.

Департамент (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили 28 февраля 2023 г. соглашение о вступлении в договор (далее – соглашение) аренды земельного участка площадью 7983 м<sup>2</sup>, предоставляемого в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации нежилых помещений в здании под размещение промышленно-производственных объектов, организаций общественного питания, организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров, коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения и амбулаторно-поликлинических учреждений без стационарных отделений в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Согласно пункту 1 соглашения арендатор вступает в договор и становится арендатором по договору, принимая на себя все права и обязанности по договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим арендаторам. Размер обязательств арендаторов по договору соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, площади здания, сооружения или помещений в них, расположенных на участке и принадлежащих арендаторам.

Договор заключен сроком до 4 марта 2064 г. (пункт 4 соглашения).

В пункте 6 соглашения указано, что арендная плата установлена арендатору с 23 сентября 2015 г.

Условиями соглашения предусмотрена обязанность арендатора вносить арендную плату за объект аренды ежеквартально, не позднее пятого числа первого месяца текущего квартала равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы.

Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации (пункт 2.2 приложения № 1 к соглашению).

Вступающий в договор арендатор приобретает права и обязанности по договору с момента государственной регистрации соглашения, если иное не установлено соглашением сторон (пункт 9 соглашения).

Согласно расчету Департамента задолженность по оплате арендной платы за период с 23 сентября 2015 г. по 30 июня 2023 г. составила

1 414 268 руб. 78 коп. В связи с нарушением Обществом сроков оплаты арендной платы истец рассчитал неустойку с 6 апреля 2023 г. по 30 апреля 2023 г. в сумме 36 301 руб. 12 коп.

Поскольку претензия истца с требованием об оплате долга оставлена ответчиком без удовлетворения, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

При рассмотрении спора Департамент увеличил размер исковых требований в порядке статьи 49 АПК РФ в части взыскания пеней за несвоевременное внесение арендных платежей за период с 6 апреля 2023 г. по 31 декабря 2023 г. в сумме 143 381 руб. 61 коп.

В отзыве арендатор возражал против удовлетворения иска, указал, что вносил арендную плату с момента вступления в договор, а именно с 28 февраля 2023 г., а также заявил о пропуске срока исковой давности в отношении требований о взыскании задолженности за период с 23 сентября 2015 г. по 31 декабря 2019 г.

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 191, 192, 195, 196, 199, 200, 202, 203, 309, 310, 330, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), разъяснениями, изложенными в пунктах 16, 20, 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (далее – постановление Пленума № 43), исходил из того, что исковое заявление подано Департаментом 15 ноября 2023 г., срок исковой давности о взыскании задолженности, образовавшейся за период с 23 сентября 2015 г. по четвертый квартал 2020 г., истек и требования о взыскании арендной платы за соответствующий период не подлежат удовлетворению.

Установив, что у ответчика отсутствует задолженность по арендной плате за период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г., суд пришел к выводу об отказе во взыскании основного долга.

При этом суд, исследовав и оценив представленные доказательства в материалы дела, сделав перерасчет неустойки за просрочку внесения арендной платы, удовлетворил требование истца о взыскании неустойки в размере 4557 руб. 24 коп. Оснований для снижения неустойки по правилам статьи 333 Гражданского кодекса суд не установил.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали выводы суда первой инстанции.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 данного Кодекса.

Если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса).

Согласно статье 203 Гражданского кодекса течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

После перерыва течение срока исковой давности начинается заново; время, истекшее до перерыва, не засчитывается в новый срок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 206 Гражданского кодекса, если по истечении срока исковой давности должник или иное обязанное лицо признает в письменной форме свой долг, течение исковой давности начинается заново.

В пункте 20 постановления Пленума № 43 разъяснено, что к действиям, свидетельствующим о признании долга в целях перерыва течения срока исковой давности, в частности, могут относиться: признание претензии; изменение договора уполномоченным лицом, из которого следует, что должник признает наличие долга, равно как и просьба должника о таком изменении договора (например, об отсрочке или о рассрочке платежа); акт сверки взаимных расчетов, подписанный уполномоченным лицом.

Бремя доказывания наличия обстоятельств, свидетельствующих о перерыве, приостановлении течения срока исковой давности, возлагается на лицо, предъявившее иск (пункт 12 постановления Пленума № 43).

В пункте 6 соглашения стороны предусмотрели, что арендная плата устанавливается с 23 сентября 2015 г. (с даты, следующей за датой расторжения договора от 18 декабря 2002 г. № М-01-022579), размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения установлены в приложении № 1, которое является составной и неотъемлемой частью соглашения.

В пункте 1 приложения № 1 к соглашению стороны определили исходные данные для начисления ежегодной арендной платы с 1 января 2015 г., в пункте 1.5 – размер годовой арендной платы с 23 сентября 2015 г. В пункте 2 приведен порядок начисления пеней.

Согласно пункту 2 статьи 425 Гражданского кодекса стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», при толковании условий договора в силу абзаца первой статьи 431 Гражданского кодекса 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 Гражданского кодекса), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела.

Из буквального значения слов и выражений условий пункта 6 соглашения и приложения № 1 к нему следует, что арендатор признал долг по арендной плате за период начиная с 23 сентября 2015 г.

Следовательно, течение срока исковой давности по требованию о взыскании долга за период с 23 сентября 2015 г. прервалось вследствие заключения сторонами 28 февраля 2023 г. указанного соглашения. Срок исковой давности начал течь заново с момента нарушения нового согласованного в этом соглашении срока исполнения обязательства.

Соответствующий правовой подход изложен в определениях Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2024 г. № 305-ЭС24-10440 по делу № А40-29318/2022; от 18 декабря 2024 г. № 305-ЭС24-17284 по делу 3 А40-65308/2022.

Таким образом, Судебная коллегия признает ошибочным вывод судов о применении в рассматриваемом случае исковой давности, поскольку суды не учли приведенные нормы Гражданского кодекса, разъяснения по толкованию этих норм, изложенные в постановлении Пленума № 43, в связи с чем неправомерно отказали в удовлетворении части требования Департамента о взыскании долга по арендной плате.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение Арбитражного суда города Москвы от 4 июня 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 4 февраля 2025 г. приняты с существенным нарушением норм материального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, правильно применить нормы материального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>-291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 4 июня 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 4 февраля 2025 г. по делу № А40-267283/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий судья

Г. Г. Попова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Н.С. Чучунова

