

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС25-6082

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 сентября 2025 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г. Попова, изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу акционерного общества «Алента» на решение Арбитражного суда города Москвы от 5 ноября 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 января 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 15 апреля 2025 г. по делу № А40-148969/2024,

### УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лидер» (далее – общество «Бизнес Лидер») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к акционерному обществу «Алента» (далее – общество «Алента») об обязанности представить надлежащим образом оформленные (с указанием /выделением налога на добавленную стоимость (далее – НДС)) счета-фактуры и акты об оказанных услугах по договору аренды недвижимого имущества от 11 ноября 2013 г. за период с сентября 2023 г. по июль 2024 г.; присуждении судебной неустойки на случай неисполнения судебного акта в размере 16 438 руб. 36 коп. за каждый день неисполнения судебного акта по дату фактического исполнения решения суда.

Арбитражный суд города Москвы решением от 5 ноября 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 января 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15 апреля 2025 г., иск удовлетворил частично. Суд обязал общество «Алента» в течение пяти рабочих дней с даты вступления

решения суда в законную силу представить обществу «Бизнес Лидер» надлежащим образом оформленные (с указанием/выделением НДС) счета-фактуры, акты об оказанных услугах по договору аренды недвижимого имущества от 11 ноября 2013 г. за период с сентября 2023 г. по июль 2024 г. В случае неисполнения судебного акта в установленный срок суд взыскал с общества «Алента» денежную сумму в размере 3000 руб. в день до момента фактического исполнения решения суда.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Алента», ссылаясь на неправильное применение судами трех инстанций норм материального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

Основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; далее – АПК РФ).

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы общества «Алента» вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество «Алента» (арендодатель) и общество «Бизнес Лидер» (арендатор) заключили 11 ноября 2013 г. договор аренды недвижимого имущества, по условиям которого арендодатель обязался предоставить арендатору во временное владение и пользование объекты недвижимости, указанные в пункте 1.2 договора:

- здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 7, кадастровый номер (или условный) 77-77-04/015/2012-264, ГКН 77:04:0001014:1140, общей площадью 2437,9 м<sup>2</sup> (здание 1);

- здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 7А, кадастровый номер (или условный) 21804, ГКН 77:04:0001014:1138, общей площадью 2666,7 м<sup>2</sup> (здание 2);

- помещения, расположенные в нежилом здании по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 7Б, кадастровый (или условный) номер 77-77-04/107/2005- 786, общей площадью 1937 м<sup>2</sup>, а именно: этаж 1 пом. I, комнаты с 1 по 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 4, 5, 5а, с 6 по 11 (помещения 1);

- помещения, расположенные в нежилом здании по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 7Б, кадастровый (или условный) номер

77-77-04/092/2011- 254, общей площадью 51,1 м<sup>2</sup>, а именно: этаж 1 пом. I, комнаты 12, 13 (помещения 2);

- здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 10, кадастровый (или условный) номер 77-77-11/110/2006-953, ГКН 77:04:0001014:1123, общей площадью 850,9 м<sup>2</sup> (здание 3);

- здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 11, кадастровый (или условный) номер 19448, ГКН 77:04:0001014:1111, общей площадью 1238,2 м<sup>2</sup> (здание 4);

- здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 14, кадастровый (или условный) номер 77-77-11/115/2006-635, ГКН 77:04:0001014:112, площадью 1560,9 м<sup>2</sup> (здание 5);

- здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 4, кадастровый (или условный) номер 77-77-12/020/2006-635, ГКН 77:04:0001014:1114, общей площадью 4486,9 м<sup>2</sup> (здание 6);

- здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 4А, кадастровый (или условный) номер 30284, ГКН 77:04:0001014:1113, общей площадью 4 239,6 м<sup>2</sup> (здание 7).

В соответствии с пунктом 2.1 договора срок аренды начинается с 20 декабря 2013 г. и заканчивается 20 декабря 2028 г.

Арбитражный суд Воронежской области решением от 29 декабря 2021 г. по делу № А14-17383/2021 признал общество «Алента» несостоятельным (банкротом) и открыл в отношении него процедуру конкурсного производства.

Согласно пункту 3.1 договора арендная плата установлена в размере 40 885 320 руб. в год за все объекты недвижимости, включая НДС (18 %) в размере 6 236 743,72 руб.

В пункте 3.4 договора предусмотрено, что любые налоги и сборы, которые могут применяться к арендным платежам, считаются включенными в сумму арендной платы, указанную в пункте 3.1 договора, и не подлежат взиманию с арендатора дополнительно. Арендная плата также включает в себя плату за пользование земельным участком.

В соответствии с пунктом 3.8 договора внесение арендных платежей производится арендатором ежемесячно по счету, который должен быть выставлен арендодателем не позднее последнего рабочего дня месяца, подлежащего оплате.

Оплата арендной платы производится арендатором не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от арендодателя надлежаще оформленного счета на оплату соответствующего месяца. Арендатор также вправе, по своему усмотрению, уплачивать арендную плату по договору и до получения счета от арендодателя. Такая арендная плата считается произведенной надлежащим образом, и арендатор не будет считаться нарушившим свои обязательства по оплате арендной платы в соответствии с договором (пункт 3.9 договора).

Общество «Бизнес Лидер» обратилось 3 апреля 2023 г. в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу «Алента» о признании условия пункта 3.1 договора недействительным (ничтожным) в части установления обязанности арендатора по уплате арендной платы, увеличенной на размер

НДС и применении последствий недействительности сделки; установить арендную плату по договору с 27 декабря 2021 г. в размере 34 071 100 руб. (без НДС 20 %) в год за все объекты недвижимости, поименованные в пункте 1.2 договора аренды.

Арбитражный суд города Москвы решением от 13 октября 2023 г. по делу № А40-73222/2023, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22 января 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 7 июня 2024 г., в иске отказал.

Суд, принимая во внимание обстоятельства, установленные по ранее рассмотренному делу № А40-226171/2022, пришел к выводу о том, что изменение налоговых обязательств у общества «Алента» не является основаниями для уменьшения (изменения) размера арендной платы для общества «Бизнес Лидер» по договору. Введение в отношении арендодателя процедуры конкурсного производства не влияет на права и обязанности арендатора, который должен вносить арендную плату в установленном договором размере при отсутствии соглашения сторон об изменении ее размера.

Также общество «Бизнес Лидер» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу «Алента» об обязанности предоставить обществу «Бизнес Лидер» надлежащим образом оформленные (с указанием/выделением НДС) счета-фактуры, акты об оказанных услугах по договору аренды недвижимого имущества от 11 ноября 2013 г. за период с января 2022 г. по август 2023 г.

Арбитражный суд города Москвы решением от 21 сентября 2023 г. по делу № А40-102460/2023, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20 декабря 2023 г., иск удовлетворил. Суд исходил из того, что общество «Бизнес Лидер» применяет общую систему налогообложения и является плательщиком НДС. С учетом данного обстоятельства, для применения вычетов по НДС плательщику налога необходимо иметь счета-фактуры и первичные документы, подтверждающие принятие товаров (работ, услуг) к учету.

Между тем как указывает истец, общество «Алента» с сентября 2023 г. по июль 2024 г. не выставляет обществу «Бизнес Лидер» счета на оплату арендной платы, счета-фактуры, а также не предоставляет первичную документацию по оказанным истцу услугам. В выставленных счетах на оплату сумма НДС отдельной строкой не выделена (не указана), суммы оплаты за каждый месяц, за который выставлены счета, совпадают с суммой ежемесячной арендной платы, рассчитанной согласно договору аренды.

Общество «Бизнес Лидер» 27 мая 2024 г. направило обществу «Алента» претензию (требование) об устранении нарушений в оформлении первичных документах (счетах) и предоставлении первичных документов.

Отказ от добровольного удовлетворения указанных требований послужил основанием для обращения общества «Бизнес Лидер» в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 307, 309, 310, 308.3, 330 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 168, 169, 171, 172, 313 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс), разъяснениями, изложенными в пункте 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2014 г. № 33 «О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость», пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 53 «Об оценке арбитражными судами обоснованности получения налогоплательщиком налоговой льготы», пунктах 27, 28, 31, 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», иск удовлетворил, снизил неустойку за неисполнение решения в установленный срок до 3 000 руб. в день до момента фактического исполнения решения суда.

Суд первой инстанции, принимая во внимание вступившие в законную силу судебные акты по делам № А40-102460/2023 и № А40-73222/2023, исходил из того, что непредставление арендодателем первичной документации (в виде счетов-фактур и первичных учетных документов или в виде универсального передаточного документа (далее – УПД) в отношении хозяйственных операций по договору аренды, в размер арендной платы по которому входит НДС, приводит к невозможности выполнения арендатором всех необходимых условий, предусмотренных положениями Налогового кодекса, для получения налогового вычета.

Суд отметил, что выставляемые арендодателем счета-фактуры (или УПД), содержащие все необходимые реквизиты и сведения, являются единственным основанием для получения арендатором налогового вычета, при этом, отсутствие первичной документации лишает истца возможности обоснованно документировать и отражать хозяйственные операции по договору аренды в налоговом и бухгалтерском учете.

Установив, что арендодатель в выставленных обществу «Бизнес Лидер» счетах на оплату по договору НДС отдельной строкой не выделил (не указал); акты об оказанных услугах по договору за период с сентября 2023 г. по июль 2024 г. не представил, суд пришел к выводу об обоснованности заявленных требований.

Суды апелляционной и кассационной инстанции поддержали выводы суда первой инстанции.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «Алента» просит пересмотреть в кассационном порядке обжалуемые судебные акты, указывая на неправильное применение судами трех инстанций норм материального права.

Заявитель ссылается на неправильное толкование судами статей 146, 168 Налогового кодекса.

Полагает, что суды пришли к неправомерному выводу о том, что

представленные обществом «Алента» обществу «Бизнес Лидер» первичные документы (счет-фактура, акты выполненных работ) не соответствуют требованиям бухгалтерского учета без выделения НДС.

В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации товаров (работ, услуг) и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), в том числе товаров (работ, услуг), изготовленных и (или) приобретенных (выполненных, оказанных) в процессе осуществления хозяйственной деятельности после признания должников в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Признание должника банкротом осуществляется по решению арбитражного суда в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, положения подпункта 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса применяются в случае вступления в законную силу решения арбитражного суда о признании должника банкротом и объект налогообложения НДС у организации-банкрота при реализации им работ (услуг), выполненных (оказанных) в процессе осуществления хозяйственной деятельности, отсутствует.

По мнению заявителя, выделение НДС в счет - фактурах и актах выполненных работ противоречит положениям налогового законодательства и является незаконным, поскольку общество «Алента» не является плательщиком НДС с даты признания юридического лица несостоятельным (банкротом) и **открытия** конкурсного производства, а именно с 27 декабря 2021 г.

Считает, что предъявляемая к оплате сумма НДС является частью цены, подлежащей уплате одной стороной договора в пользу другой.

Публично-правовые отношения по уплате НДС в бюджет складываются между налогоплательщиком, то есть лицом, реализующим товары (работы, услуги), и государством, а покупатель товаров (работ, услуг) в данных отношениях не участвует (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 сентября 2009 г. № 5451/09).

Отмечает, что при расчетах по договору необходимо различать гражданско-правовые и публично-правовые отношения. Уплата цены договора в полном объеме, включая ту ее часть, которую стороны учли как НДС, является гражданско-правовой обязанностью арендатора перед арендодателем по договору аренды.

В соответствии с пунктом 4 статьи 421 Гражданского кодекса условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

При толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем

сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (статья 431 Гражданского кодекса).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды, а размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон.

В связи с чем, наличие оснований для уплаты в цене сделки суммы, равной НДС, или выплаты сверх цены сделки суммы, равной НДС, зависит от условий договора и является элементом гражданско-правовых отношений сторон.

Полагает, что вариативность цены сделки, связанной с режимом налогообложения контрагента, стороны могут специально оговорить в договоре, и в этом случае подлежащая внесению плата может включать в себя переменную величину, равную сумме НДС, в зависимости от обстоятельств, влияющих на налогообложение этого контрагента. При отсутствии таких условий следует исходить из того, что цена сделки не подлежит пересмотру в одностороннем порядке.

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского кодекса исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В пункте 2 статьи 454 Гражданского кодекса изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктом 7.6 договора стороны пришли к соглашению, что никакое существенное изменение обстоятельств (определение которого дано в статье 451 Гражданского кодекса), из которых стороны исходили при заключении договора, не будет являться основанием для его изменения или расторжения.

По мнению заявителя, изменение налоговых обязательств у арендодателя не являются основаниями для уменьшения (изменения) размера арендной платы для арендатора, который обязался оплачивать твердую цену по договору, независимо от ее последующего распределения арендодателем, в том числе на налоги.

Ссылаясь на вступившее в законную силу решение Арбитражного суда города Москвы от 13 октября 2023 г. по делу А40-73222/23, податель жалобы отмечает, что сумма, указанная в счетах и актах выполненных работ, выставленных арендодателем арендатору, соответствует цене договора и не подлежит уменьшению на сумму НДС.

Считает, что решение Арбитражного суда города Москвы от 21 сентября 2023 г. по делу № А40-102460/2023 не имеет преюдициального значения для настоящего спора, поскольку суды исследовали другой период по договору и имели место иные фактические обстоятельства дела.

Обращает внимание на то, что счета-фактуры, акты об оказанных услугах по договору за период с сентября 2023 г. по июль 2024 г. были переданы арендодателем 5 августа 2024 г. арендатору, что подтверждается сопроводительным письмом с отметкой о получении представителем общества «Бизнес Лидер».

Заявитель указывает, что в данном случае оснований для взыскания судебной неустойки с арендодателя – банкрота не имеется, так как обязанность по выставлению счет-фактуры с выделением отдельной строкой НДС у неплательщика НДС - банкрота в соответствии с законом отсутствует.

Приведенные в жалобе обществом «Алента» доводы о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291<sup>6</sup>, статьей 291<sup>9</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

жалобу акционерного общества «Алента» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 30 сентября 2025 г. года на 13 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Г.Г. Попова