

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС25-13273

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А49-2792/2023

Резолютивная часть определения объявлена 1 апреля 2026 г.
Полный текст определения изготовлен 3 апреля 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Тютина Д.В. и Хатыповой Р.А.,

при участии представителя индивидуального предпринимателя Казаковой Марины Николаевны - Царева И.В. (доверенность от 30 марта 2026 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Казаковой Марины Николаевны на решение Арбитражного суда Пензенской области от 4 марта 2025 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 мая 2025 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19 сентября 2025 г. по делу № А49-2792/2023,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Неуструев Владимир Павлович обратился в Арбитражный суд Пензенской области с иском к индивидуальному предпринимателю Казаковой Марине Николаевне о взыскании 405 000 руб. долга по арендной плате за период с 1 февраля 2021 г. по 28 февраля 2023 г. и 58 645 руб. 31 коп. задолженности по коммунальным платежам за период с 1 августа 2020 г. по 28 февраля 2023 г.

Ответчик заявил встречный иск о признании договора аренды от 1 сентября 2018 г. расторгнутым с 31 января 2021 г.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общества с ограниченной ответственностью «Вологодская текстильная компания «Текстильопторг» и «ВТК «Текстильопторг».

Арбитражный суд Пензенской области решением от 4 марта 2025 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 мая 2025 г. и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 19 сентября 2025 г., удовлетворил первоначальный иск и отказал во встречном иске.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Казакова М.Н., ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты и направить дело на новое рассмотрение.

Определением от 5 марта 2026 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба ответчика вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Отзыв на кассационную жалобу Неуструев В.П. в Верховный Суд Российской Федерации не представил.

В судебном заседании представитель Казаковой М.Н. поддержал доводы кассационной жалобы.

Иные лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ 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 Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Казаковой М.Н., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Неуструев В.П. (арендодатель) и Казакова М.Н. (арендатор) 1 сентября 2018 г. заключили сроком на один год договор аренды принадлежащего арендодателю нежилого помещения площадью 52,3 кв.м., расположенного по адресу: Пензенская

область, г. Каменка, улица Чернышевского, дом 25, помещение 2. Помещение передано арендатору по акту от 1 сентября 2018 г.

Договором предусмотрена возможность его возобновления.

Ежемесячная арендная плата в соответствии с пунктом 3.1 договора составляет 15 000 руб.

В силу пункта 3.2 договора арендатор возмещает арендодателю стоимость потребленных коммунальных услуг исходя из показаний приборов учета (счетчиков, установленных арендодателем в помещении). Возмещение осуществляется в течение 3-х банковских дней с момента предоставления арендодателем арендатору копий платежных квитанций от поставщиков коммунальных услуг на основании выставленных по адресу аренды счетов путем перечисления денежных средств на счет арендодателя.

По истечении срока действия договора аренды Казакова М.Н. продолжила использование помещения, в связи с чем действие договора аренды неоднократно возобновлялось в соответствии с пунктом 1.3 договора.

Неустрев В.П. обратился в арбитражный суд с настоящим иском, ссылаясь на следующее.

Казакова М.Н., несмотря на продолжение действия договора аренды, не внесла арендную плату за период с 1 февраля 2021 г. по 28 февраля 2023 г. и не оплатила коммунальные платежи за период с 1 августа 2020 г. по 28 февраля 2023 г., в связи с чем на ее стороне образовалась задолженность в общем размере 463 645 руб. 31 коп.

В обоснование встречного иска Казакова М.Н. указала, что пунктами 5.1.2 и 5.1.3 договора аренды предусмотрена возможность расторжения договора по требованию арендатора или арендодателя при условии обязательного предварительного письменного уведомления контрагента за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

В соответствии с данными условиями договора Казакова М.Н. в течение 2020 года неоднократно уведомляла истца по телефону о намерении прекратить отношения по договору аренды и фактически покинула спорное помещение в сентябре 2020 года.

Казакова М.Н. также требовала от истца подписать акт приема-передачи помещения, однако Неустрев В.П. от приемки помещения уклонялся, в связи с чем Казакова М.Н. оставила подписанный ею акт возврата помещения в самом помещении, а ключи от него по указанию Неустрева В.П. передала третьему лицу.

При этом при рассмотрении дела № А49-1148/2021, в рамках которого Неустрев В.П. взыскивал с Казаковой М.Н. задолженность по арендной плате по спорному договору аренды за период с 1 августа 2020 г. по 31 января 2021 г., Казакова М.Н. также уведомляла арендодателя о необходимости подписать акт приема-передачи помещения и об отсутствии намерений на дальнейшее использование нежилого помещения (ответ на претензию от 12 марта 2021 г. и отзыв на иск от 8 апреля 2021 г.).

Данные документы содержат явно выраженное намерение Казаковой М.Н. на прекращение отношений по договору аренды, поэтому

договор аренды, по мнению арендатора, в любом случае является прекращенным, а у Неуструева В.П. отсутствуют основания требовать платы за период после прекращения договора.

Казакова М.Н. также указала, что Неуструев В.П. не отрицает факт освобождения спорного помещения и прекращения отношений по договору аренды. Так, в постановлении об отказе в возбуждении уголовного дела от 9 марта 2021 г. приведены показания Неуструева В.П., который подтвердил, что Казакова М.Н. в августе 2020 г. освободила арендованное помещение.

Кроме того, в спорный период в нежилом помещении хозяйственную деятельность осуществляло третье лицо – общество с ограниченной ответственностью «Текстильопторг», что подтверждает факт прекращения использования помещения Казаковой М.Н.

Таким образом, поскольку вступившими в законную силу судебными актами по делу № А49-1148/2021 с Казаковой М.Н. была взыскана арендная плата за период по 31 января 2021 г., однако помещение с сентября 2020 г. она не использует, меры к его возврату приняты, договор с 31 января 2021 г. следует считать расторгнутым.

Арбитражный суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 10, 162, 165.1, 307 - 310, 450.1, 606, 610, 614, 621, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), удовлетворил иск арендодателя и отказал во встречном иске арендатора исходя из следующего.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ в случае, если договор аренды был заключен на определенный срок и арендатор по истечении указанного срока продолжает пользоваться имуществом при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Казакова М.Н. признает, что до 1 августа 2020 г. она занимала спорное помещение, регулярно и добросовестно платила арендную плату, а также то, что договор аренды со 2 сентября 2019 г. возобновил свое действие на неопределенный срок.

Вместе с тем Казакова М.Н. не представила надлежащих доказательств направления Неуструеву В.П. уведомления о расторжении договора аренды и возвращения ему помещения по акту приема-передачи, а также доказательств использования помещения в спорный период третьим лицом.

Показания свидетелей, подтверждающие позицию Казаковой М.Н., суд признал недопустимыми доказательствами, поскольку пунктами 5.1.2 и 5.1.3 договора аренды предусмотрено, что уведомление о расторжении договора должно быть направлено другой стороне в письменной форме, следовательно, показания свидетелей в силу пункта 1 статьи 162 ГК РФ не могут подтвердить факт уведомления Неуструева В.П. о расторжении договора.

Суд первой инстанции также отметил, что поскольку Неуструеву В.П. письменное уведомление Казаковой М.Н. о расторжении договора было вручено только 2 мая 2023 г., спорный договор считается прекращенным с 3 июня 2023 г.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем суды, удовлетворяя иск Неуструева В.П. и отказывая в удовлетворении встречного иска Казаковой М.Н., не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Односторонний отказ от договора аренды, заключенного на определенный срок, не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со статьей 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

По смыслу пункта 2 статьи 655 ГК РФ при прекращении договора аренды арендованное недвижимое имущество должно быть возвращено арендодателю по акту приема-передачи.

Как следует из приведенных положений гражданского законодательства, обязанность по оплате арендных платежей связана с предоставлением имущества в пользование арендатору. Обязанность по внесению арендной платы сохраняется постольку, поскольку имущество остается в пользовании арендатора и не возвращено арендодателю, а договор аренды продолжает свое действие.

Таким образом, для констатации факта прекращения обязанности арендатора вносить арендную плату по договору аренды должны быть установлены следующие обстоятельства: прекращение договора аренды (вследствие истечения срока договора, одностороннего отказа от договора и т.д.) и возвращение арендатором арендуемого имущества арендодателю.

При этом осуществление возврата имущества по общему правилу требует участия обеих сторон, которые должны оформить документ, подтверждающий передачу владения имуществом, и должны оказывать содействие друг другу.

В связи с этим арендодатель не вправе требовать внесения арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора, если он сам уклонялся от приемки арендованного имущества, например, если согласно представленным доказательствам арендатор освободил помещение и извещал арендодателя о готовности передать его с оформлением акта, но арендодатель никакого участия в составлении акта принимать не стал.

При этом неисполнение сторонами обязанности по составлению акта возврата арендуемого имущества, предусмотренной пунктом 2 статьи

655 ГК РФ, не свидетельствует о невозможности арендатора иными доказательствами подтвердить фактическое освобождение арендуемого помещения.

Аналогичный правовой подход приведен в пункте 31 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020 г.

Изложенное не было учтено судами трех инстанций, которые в нарушение положений частей 1 и 2 статьи 65, части 1 статьи 168 АПК РФ не приняли во внимание обстоятельства расторжения спорного договора аренды.

Пунктом 1.3 спорного договора установлено, что по истечении срока его действия договор автоматически продлевается каждый раз на один год, если ни одна из сторон не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия не уведомит письменно другую сторону о его прекращении.

Пунктом 5.1.2 договора аренды предусмотрена возможность расторжения договора по требованию арендатора при условии обязательного предварительного письменного уведомления арендодателя за 30 календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

В соответствии с данным условием договора Казакова М.Н. выразила свою волю на прекращение арендных отношений при рассмотрении дела № А49-1148/2021 в ответе на претензию от 12 марта 2021 г. и отзыве на иск от 8 апреля 2021 г., с которыми Неуструев В.П. должен был ознакомиться не позднее 12 апреля 2021 г. (дата публикации указанных документов на официальном сайте арбитражных судов (www.arbitr.ru)).

При этом арендодатель не опровергает факт освобождения арендатором помещения в сентябре 2020 г., что подтверждается показаниями самого Неуструева В.П., приведенными в постановлении об отказе в возбуждении уголовного дела от 9 марта 2021 г., а также объяснениями, данными им в судебном заседании по настоящему делу, состоявшемся 10 апреля 2024 г.

Между тем суды, сделав вывод о том, что договор аренды действовал в указанный в иске период и поэтому истец вправе требовать взыскания с ответчика долга по арендной плате и коммунальных платежей, не учли приведенные обстоятельства и не исследовали надлежащим образом доводы ответчика.

Следует отметить, что, вопреки доводам Неуструева В.П., ненадлежащее состояние возвращенного ему помещения не свидетельствует о сохранении у арендатора обязанности по внесению арендной платы, но является основанием для возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств по договору аренды (часть 1 статьи 622 ГК РФ), при представлении соответствующих доказательств.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды, удовлетворяя иск Неуструева В.П. в полном объеме и отказывая в удовлетворении встречного иска Казаковой М.Н., неправильно применили нормы материального и процессуального права, не исследовали надлежащим образом обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а

дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; исследовать доказательства, представленные лицами, участвующими в деле, в обоснование их доводов и возражений; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ - 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Пензенской области от 4 марта 2025 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 мая 2025 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 19 сентября 2025 г. по делу № А49-2792/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пензенской области.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Д.В. Тютин

Р.А. Хатыпова