

# **АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА**

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 3 апреля 2025 г. N Ф02-6209/2024**

**Дело N A58-3473/2023**

Резолютивная часть постановления объявлена 27 марта 2025 года.

В полном объеме постановление изготовлено 03 апреля 2025 года.

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в составе

председательствующего Дамбарова С.Д.,

судей: Качукова С.Б., Фирсова А.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Типография Смик" на решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 23 апреля 2024 года по делу N A58-3473/2023, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2024 года по тому же делу,

установил:

закрытое акционерное общество "Независимая Строительная компания" (далее - ЗАО "Независимая Строительная компания", истец) обратилось в арбитражный суд с иском, уточнив требования в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью "Типография СМИК" (далее - ООО "Типография СМИК", ответчик) о взыскании задолженности и пени по аренде в сумме 3 415 607,84 руб., в том числе основного долга в размере 2 841 308,91 руб. и неустойки 574 298,93 руб.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 23 апреля 2024 года, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2024 года, исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с судебными актами, ООО "Типография СМИК" обратилось с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение первой инстанции, постановление апелляционной инстанции и принять новый судебный акт.

В кассационной инстанции заявитель указывает, что договор аренды нежилого помещения от 01.02.2022 N 22055/ДВА-01 был расторгнут с 14 октября 2022 года, при таких обстоятельствах арендодатель не имеет правовых оснований для требования арендных платежей после указанной даты. Кроме того, досудебная претензия от

18.06.2021, содержащая требования об уплате задолженности, была адресована и направлена ответчику заказным письмом, но не была ему вручена по обстоятельствам, не зависящим от ответчика.

В отзыве на кассационную жалобу ЗАО "Независимая Строительная компания" указано на ее необоснованность, просило оставить судебные акты без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного заседания извещены по правилам статей 123, 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (определение о принятии кассационной жалобы к производству выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, в связи с чем направлено лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и информационной системе "Картотека арбитражных дел" - kad.arbitr.ru), однако своих представителей в судебное заседание не направили, что в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между истцом ЗАО "Независимая Строительная компания" (арендодатель) и ООО "Типография СМИК" (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения от 01.10.2019 N 1940/ДА-02, по условиям которого арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату и во временное пользование часть нежилого помещения на 1-м этаже площадью 154 кв. м в нежилом помещении общей площадью 660,9 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 14:35:107001:10022, находящегося по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, проспект Ленина, дом 58, для оказания полиграфических и рекламных услуг. Нежилое помещение принадлежит арендодателю на праве собственности (п. 1.4 договора).

Нежилое помещение сдается в аренду сроком до 31.08.2020 включительно (п. 3.1 Договора).

Пунктом 2.1 договора от 01.10.2019 предусмотрено, что арендная плата за временное пользование нежилым помещением состоит из двух частей: 2.1.1 постоянной части - в размере фиксированной суммы 93 220,34 руб., кроме того НДС по ставке, установленной статьей 164 Налогового кодекса РФ, за 1 (один) календарный месяц; 2.1.2 переменно-ежемесячной части - в размере перевыставленной арендатору стоимости коммунальных услуг: потребленной горячей и холодной воды, электроэнергии, теплоэнергии и прочих, сопутствующих эксплуатации нежилого помещения, расходов арендатора на основании счетов, счетов-фактур арендодателя и копии первичных учетных документов и счетов-фактур, выставляемых арендодателю ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями.

В соответствии с пунктом 2.2 договора постоянная часть арендной платы начисляется арендатору с 1-го дня с момента подписания акта приемки-передачи нежилого помещения в аренду по настоящему договору.

Согласно пункту 2.3 договора за первый месяц аренды арендатор вносит арендную плату в размере, установленном в пункте 2.1.1 настоящего договора с учетом пункта 2.2 настоящего договора в течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания настоящего договора.

Далее ежемесячные платежи вносятся за 5 (пять) банковских дней до наступления расчетного месяца, в размере, предусмотренном в пункте 2.1.1 настоящего договора, на расчетный счет арендодателя.

Оплата переменно-ежемесячной арендной платы, предусмотренной пунктом 2.1.2 договора, производится арендатором не позднее 5 (пяти) дней со дня получения перевыставленных арендодателем арендатору счета, счета-фактуры и акта оказанных услуг, выставленных арендодателю (пункт 2.5 договора).

Пунктом 5.3 договора предусмотрено, что в случае нарушения сроков оплаты по договору арендатор уплачивает арендодателю пени в размере 0,15% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. К договору сторонами согласован План нежилого помещения (Приложение N 1). По акту приема-передачи от 01.10.2019 нежилое помещение передано истцом ответчику в аренду.

Сторонами 05.10.2020 заключено дополнительное соглашение к договору аренды, в соответствии с которым арендодатель обязался предоставить арендатору за плату и во временное пользование часть нежилого помещения на 1-м этаже площадью 222,5 кв. м в нежилом помещении общей площадью 660,9 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 14:35:107001:10022, находящегося по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, проспект Ленина, дом 58, для оказания полиграфических и рекламных услуг.

С учетом дополнительного соглашения размер постоянной части арендной платы составил 167 428,67 руб., кроме того НДС по ставке, установленной статьей 164 Налогового кодекса Российской Федерации, за 1 (один) календарный месяц.

Сторонами 01.02.2022 заключен договор аренды нежилого помещения N 22052/ДА-01, по условиям которого арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату и во временное пользование часть нежилого помещения на 1-м этаже площадью 222,5 кв. м в нежилом помещении общей площадью 660,9 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 14:35:107001:10022, находящегося по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, проспект Ленина, дом 58, для оказания полиграфических и рекламных услуг.

В пункте 1.5 договора указано, что на дату подписания договора нежилое помещение передано арендатору. Согласно пункту 3.1 договора нежилое помещение

сдается в аренду сроком на одиннадцать месяцев. По условиям пункта 2.1 договора от 01.02.2022 арендная плата за временное пользование нежилым помещением состоит из двух частей: 2.1.1 постоянной части - в размере фиксированной суммы 167 428,67 руб., кроме того НДС по ставке, установленной статьей 164 Налогового кодекса Российской Федерации за 1 (один) календарный месяц; 2.1.2 переменно-ежемесячной части - в размере перевыставленной арендатору стоимости коммунальных услуг: потребленной горячей и холодной воды, электроэнергии, теплоэнергии и прочих, сопутствующих эксплуатации нежилого помещения, расходов арендатора на основании счетов, счетов-фактур арендодателя и копии первичных учетных документов и счетов-фактур, выставляемых арендодателю ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями.

Согласно пункту 2.3 договора за первый месяц аренды арендатор вносит арендную плату в размере, установленном в пункте 2.1.1 настоящего договора с учетом пункта 2.2 настоящего договора в течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания настоящего договора. Далее ежемесячные платежи вносятся за 5 (пять) банковских дней до наступления расчетного месяца, в размере, предусмотренном в п. 2.1.1 настоящего договора, на расчетный счет арендодателя. Оплата переменно-ежемесячной арендной платы, предусмотренной пунктом 2.1.2 договора, производится арендатором не позднее 5 (пяти) дней со дня получения перевыставленных арендодателем арендатору счета, счета-фактуры и акта оказанных услуг, выставленных арендодателю (п. 2.5 договора).

Пунктом 5.3 договора предусмотрено, что в случае нарушения сроков оплаты по договору арендатор уплачивает арендодателю пени в размере 0,5% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки. К договору от 01.02.2022 сторонами согласован план нежилого помещения (Приложение N 1), подписан акт приема-передачи помещения от 01.02.2022.

Истцом и ответчиком подписаны акты об оказании услуг по постоянной части арендной платы за июль, август, сентябрь, октябрь 2021 года на сумму 200 914,40 руб., с учетом НДС 33 485,73 руб., ежемесячно.

В период с июня 2021 года ответчик надлежащим образом не исполнял обязательство по оплате арендной платы, ввиду чего в его адрес были выставлены соответствующие претензии.

На основании неоднократного неисполнения ответчиком по оплате арендных платежей, истцом в адрес ответчика направлено уведомление от 14.10.2022 N H/22415-1-О о расторжении договора аренды нежилого помещения от 01.02.2022 N 22052/ДА-01 в одностороннем порядке в связи с неисполнением обязательств по внесению арендной платы.

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец ссылается на наличие у ответчика задолженности по внесению арендных платежей за период с ноября 2021 года по март 2023 года, произвел расчет неустойки.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, исходил из положений статей 8, 307, 309, 329, 606, 614, 616, 621, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 N 35 "О последствиях расторжения договора", Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой". По итогам рассмотрения спора судами установлено, что арендатор не исполнял обязательства по внесению арендных платежей. Расчет задолженности и неустойки судом признан верным, равно как и установлено со стороны истца соблюдение претензионного порядка урегулирования спора.

По результатам повторного рассмотрения дела апелляционный суд выводы суда первой инстанции поддержал.

Исследовав материалы дела, рассмотрев доводы кассационной жалобы, проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов судов о применении норм права установленным ими по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа приходит к следующим выводам.

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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (статьи 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации - далее ГК РФ.).

В силу пункта 1 статьи 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 (пункт 2 статьи 622 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 655 ГК РФ передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение

должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных пунктом 1 названной статьи (пункт 2).

В абзаце 11 пункта 6 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4(2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.12.2018, разъяснено, что плата за фактическое пользование арендованным имуществом после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором. Прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращение обязательства по внесению арендной платы, поэтому требования о взыскании арендной платы за фактическое пользование имуществом вытекают из договорных отношений.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце втором пункта 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 N 35 "О последствиях расторжения договора" (далее - постановление N 35), в случае расторжения договора аренды взысканию подлежат установленные договором платежи за пользование имуществом до дня фактического возвращения имущества лицу, предоставившему это имущество в пользование, а также убытки и неустойка за просрочку арендатора по день фактического исполнения им всех своих обязательств.

В соответствии со статьей 622 ГК РФ, пунктами 3, 8 постановления N 35 доказательством исполнения арендатором обязанности по возврату имущества может служить акт приемки-передачи, подписанный сторонами. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Установив, что ответчик не представил доказательств возврата нежилого помещения ранее указанной даты истцом - 20 марта 2023 года, суды обоснованно указали на наличие у ответчика обязанности по внесению арендных платежей до фактического возвращения объекта аренды, поэтому пришли к выводу о наличии задолженности по внесению арендной платы за период с ноября 2021 года по 20.03.2023 по договорам аренды от 01.10.2019 и от 02.02.2022.

В ходе разбирательства установлено, что, несмотря на прекращение договора, арендатор не исполнил свою обязанность по освобождению и возврату имущества, при этом ответчик не представил доказательств перечисления денежных средств по уплате арендных платежей с учетом указанной обязанности. Принимая во внимание наличие просрочки оплаты, суды пришли к верному выводу о необходимости взыскания с ответчика неустойки, предусмотренной договором аренды.

При таких обстоятельствах суды обеих инстанций правомерно удовлетворили исковые требования в полном объеме.

Кассационная жалоба не содержит доводов о правомерности взыскания неустойки, возражений относительно правильности произведенного расчета также заявлено не было.

Довод заявителя кассационной жалобы о несоблюдении досудебного порядка урегулирования спора был предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции и правомерно отклонен. В материалах дела имеются доказательства направления требования об уплате задолженности по арендной плате и пеней по договору аренды нежилого помещения.

Кроме того, как верно указал суд апелляционной инстанции, поскольку у ответчика не имелось намерения добровольно урегулировать возникший спор, его возражения относительно несоблюдения претензионного порядка носят формальный характер и не способствуют достижению целей, которые имеет досудебное урегулирование спора.

Изложенное согласуется с правовой позицией, сформулированной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2015) от 23.12.2015, определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.07.2017 N 306-ЭС15-1364.

В целом доводы, изложенные в кассационной жалобе, по существу сводятся к его несогласию с указанными выше обстоятельствами, признанными судами установленными, и направлены на переоценку представленных в материалы дела доказательств. Между тем, исходя из положений статей 286 и 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, у суда кассационной инстанции отсутствуют полномочия и правовые основания как для переоценки представленных доказательств, так и для установления иных обстоятельств, нежели те, что установлены судом первой инстанции и апелляционным судом.

Таким образом, при рассмотрении дела и принятии обжалуемых судебных актов суд первой инстанции и апелляционный суд правильно применили нормы материального и процессуального права, при этом доводы, изложенные в кассационной жалобе, не свидетельствуют о наличии оснований для их изменения или отмены. Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для безусловной отмены судебных актов, судом кассационной инстанции не установлено. В этой связи в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обжалуемые судебные акты следует оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Определением суда от 31 января 2025 года заявителю предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины. С учетом завершения кассационного производства с ответчика по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в доход федерального бюджета подлежит взысканию 50 000 рублей государственной пошлины.

Настоящее постановление выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями судей, в связи с чем направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения в установленном порядке в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа.

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копия постановления на бумажном носителе может быть направлена им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручена им под расписку.

Руководствуясь статьями 274, 286 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 23 апреля 2024 года по делу N A58-3473/2023, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14 октября 2024 года по тому же делу оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Типография Смик" (ОГРН 1071435003837, ИНН 1435184764) в доход федерального бюджета 50 000 рублей государственной пошлины за рассмотрение кассационной жалобы.

Арбитражному суду Республики Саха (Якутия) выдать исполнительный лист.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий  
С.Д.ДАМБАРОВ

Судьи  
С.Б.КАЧУКОВ  
А.Д.ФИРСОВ