АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 12 ноября 2025 г. N Ф02-2714/2025

Дело N А33-4066/2023

Резолютивная часть постановления объявлена 28 октября 2025 года.

В полном объеме постановление изготовлено 12 ноября 2025 года.

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в составе

председательствующего судьи Качукова С.Б.,

судей Кушнаревой Н.П., Яцкевич Ю.С.

при ведении протокола судебного заседания и обеспечении использования системы веб-конференции помощником судьи Алеевым О.Н.

при участии в судебном заседании путем использования системы веб-конференции представителей муниципального унитарного предприятия муниципального образования города Норильск "Коммунальные объединенные системы" Слугиной Е.М. и Павловского И.М. (доверенности от 01.12.2024 N 1067-Д и N 1077-Д соответственно),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу муниципального унитарного предприятия муниципального образования города Норильск "Коммунальные объединенные системы" на решение Арбитражного суда Красноярского края от 9 апреля 2025 года по делу N А33-4066/2023 и постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 23 июня 2025 года по тому же делу,

установил:

муниципальное унитарное предприятие муниципального образования города Норильск "Коммунальные объединенные системы" (ОГРН 1022401628920, ИНН 2457029066, г. Норильск Красноярского края, далее также - МУП "КОС", истец) обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Жилкомсервис-Норильск" (ОГРН 1142457001610, ИНН 2457077736, г. Норильск Красноярского края, далее также - ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск", ответчик) о взыскании задолженности по оплате за пользование помещениями в сумме 10 206 793 рубля 57 копеек и процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 3 908 329 рублей 17 копеек с дальнейшим их начислением начиная с 31.01.2025 по день фактической оплаты суммы задолженности.

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечено управление имуществом администрации города Норильск (далее также - управление имуществом).

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 9 апреля 2025 года, оставленным без изменения постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 23 июня 2025 года, иск удовлетворен частично: с ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск" в пользу истца взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 790 700 рублей 43 копейки. В остальной части в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, МУП "КОС" обратилось в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа с кассационной жалобой, в которой просило их отменить и удовлетворить иск в полном объеме.

В поданной жалобе истец сослался на неправильное применение судами норм материального права, несоответствие выводов судов установленным обстоятельствам и имеющимся в материалах дела доказательствам и, как следствие, на ошибочность их выводов об отсутствии оснований для удовлетворения предъявленного иска в полном объеме. В частности, истец указал на то, что суды неправомерно признали договоры аренды недвижимого муниципального имущества от 01.04.2016 N КОС-162/16 и N КОС-163/16 и от 01.07.2016 N КОС-342/16 действующими и применили их условия к отношениям сторон, при этом не учли, что после прекращения этих договоров ответчик продолжил пользоваться нежилыми помещениями, отказался от предложенного истцом участия в аукционе на право заключения договоров аренды этих помещений на новый срок и, несмотря на предупреждение о необходимости в случае неосвобождения помещений вносить плату за пользование ими исходя из рыночной величины такой платы (согласно произведенной оценке), соответствующие помещения не возвратил и плату за пользование ими в указанном размере не внес.

В судебном заседании представитель истца поддержал доводы, изложенные в поданной жалобе.

Ответчик и третье лицо письменные отзывы не представили, своих представителей в заседание не направили, о времени и месте его проведения в соответствии со статьями 123 и 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации считаются извещенным надлежащим образом.

Определение о принятии кассационной жалобы к производству и назначении судебного заседания по ее рассмотрению от 18 июля 2025 года выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, и направлено участвующим в деле лицам посредством его размещения на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и информационной системе "Картотека арбитражных дел" (kad.arbitr.ru).

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании 14 октября 2025 года судом объявлен перерыв до 28 октября 2025 года, информация о чем размещена в указанном выше порядке.

После окончания перерыва 28 октября 2025 года судебное заседание продолжено.

Представитель истца поддержал ранее изложенные доводы.

Ответчик и третье лицо явку своих представителей в заседание вновь не обеспечили.

На основании части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц.

Проверив в порядке, предусмотренном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из доводов, изложенных в кассационной жалобе, правильность применения судом первой инстанции и апелляционным судом норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов судов о применении норм права установленным ими по делу обстоятельствам и имеющимся в материалах дела доказательствам, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судами, МУП "КОС" (арендодатель) и ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск" (арендатор) заключили договоры аренды недвижимого муниципального имущества от 01.04.2016 N КОС-162/16, от 01.04.2016 N КОС-163/16 и от

01.07.2016 N КОС-342/16, согласно которым арендатору были переданы в аренду для осуществления производственно-хозяйственной деятельности следующие нежилые помещения, закрепленные за арендодателем на праве хозяйственного ведения:

- по договору аренды от 01.04.2016 N КОС-162/16: нежилое помещение площадью 1 822,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Озерная, д. 15;

- по договору аренды от 01.04.2016 N КОС-163/16: нежилое помещение площадью 2 233,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Московская, д. 19;

- по договору аренды от 01.07.2016 N КОС-342/16: нежилое помещение площадью 312,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Павлова, д. 3, пом. 81, нежилое помещение площадью 507,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Павлова, д. 3, пом. 79, нежилое помещение площадью 360,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Талнахская, д. 53, пом. 146, нежилое помещение площадью 665,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Лауреатов, д. 41, пом. 131.

Договоры аренды от 01.04.2016 N КОС-162/16 и N КОС-163/16 в соответствии с пунктом 11 части 1 и частью 3 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" заключены сторонами без проведения торгов сроком на 30 календарных дней - до 30.04.2016. Договор аренды от 01.07.2016 N КОС-342/16 заключен по результатам проведения торгов (протоколы об итогах аукциона от 02.06.2016 N 6, N 7, N 8 и N 9) на срок по 01.07.2021.

По условиям договоров аренды от 01.04.2016 N КОС-162/16 и N КОС-163/16 размер ежемесячной арендной платы составил 54 675 рублей и 100 516 рублей 50 копеек (без учета НДС) соответственно (пункт 3.1). Указанная арендная плата за период аренды помещений подлежала внесению арендатором в срок не позднее пяти банковских дней с даты подписания акта приема-передачи (пункт 3.3). При этом в пунктах 3.4 и 3.5 договоров стороны оговорили, что изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением к договору; арендодатель вправе изменить размер арендной платы, письменно уведомив об этом арендатора не позднее, чем за один месяц до наступления срока соответствующего платежа.

В соответствии с договором аренды от 01.07.2016 N КОС-342/16 размер ежемесячной арендной платы составил: за нежилое помещение площадью 312,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Павлова, д. 3, пом. 81, - 157 500 рублей, за нежилое помещение площадью 507,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Павлова, д. 3, пом. 79, - 195 033 рубля 60 копеек, за нежилое помещение площадью 360,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Талнахская, д. 53, пом. 146, - 151 368 рублей, за нежилое помещение площадью 665,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Норильск, Центральный район, ул. Лауреатов, д. 41, пом. 131, - 271 442 рубля 40 копеек (пункт 3.1). Указанная арендная плата подлежала внесению арендатором ежемесячно в срок не позднее последнего числа месяца, предшествующего отчетному (пункт 3.2). В пунктах 3.4 и 3.5 договора стороны также предусмотрели, что изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением к договору; арендодатель вправе изменить размер арендной платы, письменно уведомив об этом арендатора не позднее, чем за один месяц до наступления срока соответствующего платежа; арендатор обязан заключить с арендодателем соглашение о внесении изменений в договор в части установления нового размера арендной платы и производить ее оплату с первого числа начала очередного финансового года.

Наряду с указанными договорами аренды стороны также заключили соглашение о возмещении затрат по коммунальном платежам от 05.12.2016, согласно которому ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск" обязалось возмещать на основании выставленных счетов и счетов-фактур понесенные МУП "КОС" расходы на оплату коммунальных платежей за электроснабжение, теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (коммунальные услуги)

арендованных помещений в размере, пропорциональном занимаемой площади от общей площади здания.

При заключении договоров МУП "КОС" по актам приема-передачи передало названные выше нежилые помещения арендатору ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск".

По окончании сроков аренды общество арендованные помещения не возвратило и продолжило их использование.

В связи с наличием задолженности по арендной плате и коммунальным платежам МУП "КОС" письмом от 01.08.2019 N КОС/3358 сообщило ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск" о необходимости внесения арендной платы и возмещения расходов по коммунальным платежам до момента фактического освобождения помещений.

Письмом от 28.09.2021 N КОС/4116 МУП "КОС" известило ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск" об истечении срока действия договора от 01.07.2016 N КОС-342/16 и наличии задолженности по арендной плате по этому договору за период с 01.10.2020 по 31.07.2021 в сумме 775 344 рубля, а также о необходимости произвести погашение образовавшейся задолженности и освободить занимаемые по договору помещения в срок до 01.10.2021.

В целях проведения аукциона на право заключения договоров аренды указанных выше нежилых помещений МУП "КОС" произвело оценку рыночной величины арендной платы за каждое из этих помещений. Согласно отчетам об оценке ООО "Прайм Групп" от 19.12.2021 N 673 Ю/21, от 07.02.2022 N 63-1Ю/22, от 07.02.2022 N 63-2Ю/22, от 07.02.2022 N 63-3Ю/22, от 07.02.2022 N 63-4Ю/22 рыночная стоимость аренды помещений составила: в отношении помещения, расположенного по адресу: г. Норильск, ул. Озерная, д. 15, - 384 рубля 50 копеек за 1 кв. м (с учетом НДС); в отношении помещения, расположенного по адресу: г. Норильск, ул. Лауреатов, д. 41, пом. 131, - 301 026 рубля 85 копеек в месяц (без учета НДС); в отношении помещения, расположенного по адресу: г. Норильск, ул. Павлова, д. 3, пом. 79, - 239 324 рубля 46 копеек в месяц (без учета НДС); в отношении помещения, расположенного по адресу: г. Норильск, ул. Павлова, д. 3, пом. 81, - 127 680 рублей 21 копейка в месяц (без учета НДС); в отношении помещения, расположенного по адресу: г. Норильск, ул. Талниахская, д. 53, пом. 146, - 178 786 рублей 14 копеек в месяц (без учета НДС).

Письмом от 14.02.2022 N КОС/599 МУП "КОС" уведомило ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск" о предстоящем проведении аукциона на право заключения договоров аренды в отношении занимаемых им нежилых помещений и предложило ему принять участие в этом аукционе.

Общество "УК "Жилкомсервис-Норильск" участие в назначенном аукционе не приняло, при этом занимаемые нежилые помещения не возвратило и продолжило пользоваться ими. По результатам проведенного аукциона он признан несостоявшимся.

Письмом от 06.05.2022 N КОС/2112 МУП "КОС" повторно сообщило обществу о необходимости внесения платы за пользование помещениями и их освобождения в срок до 01.06.2022. Кроме того, предприятие также известило общество о том, что в случае невозврата помещений плата за пользование ими должна вноситься в размере, определенном по результатам проведенной оценки.

Ссылаясь на то, что после прекращения действия договоров аренды ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск" арендованные помещения не возвратило, продолжив пользоваться ими, плату за пользование помещениями не вносило, МУП "КОС" обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании с него образовавшейся задолженности по оплате за пользование помещениями, ранее переданными ему по договорам от 01.04.2016 N КОС-162/16 и от 01.07.2016 N КОС-342/16, за период с февраля по декабрь 2022 года в сумме 10 206 793 рубля 57 копеек и

процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 3 908 329 рублей 17 копеек с дальнейшим их начислением начиная с 31.01.2025 по день фактического погашения задолженности. При этом сумма задолженности за спорный период определена истцом исходя из рыночной величины платы за пользование помещениями, установленной по результатам проведенной оценки, за вычетом платы, определенной по условиям договоров и фактически внесенной ответчиком в ходе рассмотрения настоящего дела.

Отказывая в удовлетворении иска в части взыскания указанной задолженности и начисленных на нее процентов, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 307, 309, 329, 330, 333, 395, 431, 450, 452, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 48 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", и исходил из отсутствия оснований для взыскания с ответчика после прекращения действия договоров аренды платы за пользование нежилыми помещениями в размере, превышающем согласованный в этих договорах, а также из недопустимости одностороннего изменения истцом (арендодателем) указанного в договорах размера арендной платы. При этом, установив нарушение ответчиком сроков внесения арендной платы в размере, предусмотренном договорами, суд признал обоснованным взыскание с него процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных за соответствующий период просрочки.

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

Между тем принятые по делу решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда подлежат отмене в связи со следующим.

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В рассматриваемом случае объектом аренды по заключенным сторонами договорам от 01.04.2016 N КОС-162/16, от 01.04.2016 N КОС-163/16 и от 01.07.2016 N КОС-342/16 явились муниципальные нежилые помещения, закрепленные за МУП "КОС" (арендодателем) на праве хозяйственного ведения.

Особенности порядка заключения договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, установлены статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции).

В части 1 этой статьи предусмотрено, что заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров. Одним из исключений из этого правила является случай предоставления указанных прав на такое имущество на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на

совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

В силу пункта 1 части 3 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции в названном выше порядке осуществляется заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального недвижимого имущества, которое принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления государственным или муниципальным унитарным предприятиям.

Как указано выше, договоры аренды от 01.04.2016 N КОС-162/16 и N КОС-163/16 были заключены без проведения торгов на срок 30 календарных дней и после окончания этого срока не могли быть возобновлены на неопределенный срок. Аналогичным образом не мог быть возобновлен на неопределенный срок и договор аренды от 01.07.2016 N КОС-342/16 (пункт 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды").

Следовательно, по окончании срока действия указанных договоров они были прекращены (договоры от 01.04.2016 N КОС-162/16 и N КОС-163/16 - 01.05.2016, договор от 01.07.2016 N КОС-342/16 - 02.07.2021) и у ответчика возникла обязанность по возврату арендованного имущества.

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

Как указано выше, в рамках настоящего дела истец (арендодатель) предъявил ко взысканию плату за пользование не возвращенными ответчиком помещениями за период с февраля по декабрь 2022 года, которую он определил исходя из рыночной величины платы за пользование этими помещениями, установленной по результатам проведенной оценки, за вычетом арендной платы, определенной по условиям договоров и фактически внесенной ответчиком в ходе рассмотрения настоящего дела, а также проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные как на сумму этой арендной платы (в связи с просрочкой в ее оплате), так и на сумму разницы между рыночной величиной платы за пользование и предусмотренной договором арендной платой.

Отказывая в удовлетворении иска в части взыскания с ответчика платы за пользование помещениями и процентов, начисленных на сумму разницы между рыночной величиной этой платы и предусмотренной договором арендной платой, суд первой инстанции и апелляционный суд исходили из того, что после прекращения договоров аренды ответчик (арендатор), не осуществивший возврат арендованного имущества, должен внести плату за пользование им в размере, указанном в договорах, при этом в настоящем случае с учетом условий договоров арендодатель не вправе изменять размер арендной платы в одностороннем порядке. Иными словами, суды квалифицировали предъявленное истцом требование как требование о взыскании задолженности по арендной плате, возникшей в связи с односторонним изменением арендодателем условий договора, и исходили из нарушения последним установленного договорами порядка изменения размера арендной платы.

Между тем квалификация судами требований истца как требований о взыскании исключительно задолженности по арендной плате является неверной. При этом, делая указанные выше выводы, суды не учли следующее.

Предусмотренная статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации возможность арендодателя требовать внесения арендной платы за все время просрочки является прежде всего гарантией прав и интересов самого арендодателя и направлено именно на их защиту. Указанный в договоре аренды размер арендной платы является гарантированной минимальной суммой, на которую может претендовать арендодатель в случае просрочки возврата арендатором арендованного имущества без необходимости доказывания реально понесенных им вследствие этого потерь.

Однако в случаях, если указанная арендная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков за период просрочки возврата имущества, данная статья прямо предусматривает возможность взыскания с арендатора таких убытков. Таким образом, при доказанности арендодателем того, что неисполнение арендатором предусмотренной законом и договором обязанности по возврату арендованного имущества повлекло возникновение у него (арендодателя) имущественных потерь (в том числе в виде разницы между рыночной величиной платы за пользование соответствующим имуществом, имевшей место в течение периода просрочки, и размером арендной платы, изначально согласованным сторонами при заключении договора аренды применительно к обозначенному в нем периоду его действия), он может потребовать их возмещения.

С экономической точки зрения установленный договором аренды размер арендной платы является тем доходом арендодателя и, соответственно, расходом арендатора, который они исходя из своих разумно понимаемых интересов согласовывают в рамках свободы договора применительно к условиям пользования имуществом в течение конкретного периода времени, обозначенного договором. При этом в случае нарушения арендатором условий договора и невозврате им арендованного имущества по истечении указанного периода вызванное объективными обстоятельствами изменение общих экономических условий деятельности, влекущее, как правило, повышение рыночных ставок платы за пользование имуществом, не может быть отнесено к риску добросовестного и исправного арендодателя, в частности не может являться препятствием для взыскания им с недобросовестного арендатора соответствующих недополученных доходов в качестве убытков.

В настоящем случае, как установлено судами, после прекращения действия договоров аренды ООО "УК "Жилкомсервис-Норильск" не возвратило арендованные муниципальные помещения, отказалось от участия в назначенном аукционе на право заключения договоров аренды этих помещений на новый срок (предполагающий заключение таких договоров по текущим рыночным ставкам арендной платы) и, несмотря на направленные ему истцом извещения о необходимости возврата помещений и внесения в случае невозврата платы за пользование ими в размере, соответствующем рыночной величине такой платы, определенной по результатам оценки, продолжило пользоваться ими для осуществления своей деятельности, ссылаясь на наличие у него обязанности по внесению платы исключительно в размере, установленном сторонами при заключении договоров в 2016 году.

Указанное поведение общества является явно недобросовестным и нарушает баланс интересов сторон. В частности, будучи добросовестным участником гражданских правоотношений, общество, имея намерение продолжать использование этих помещений, должно было принять участие в назначенных аукционах и в случае их положительного для него результата - заключить договоры аренды по цене, соответствующей рыночной величине арендной платы, определенной с учетом требований статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" об обязательности проведения оценки государственного и муниципального имущества в целях передачи его в аренду. Кроме того, по истечении срока договора аренды от 01.07.2016 N КОС-342/16 общество в случае надлежащего исполнения своих обязанностей арендатора (чего в данном случае не было ввиду нарушения им обязанностей по внесению арендной платы) могло претендовать на заключение аналогичного договора на новый срок без проведения торгов при условии определения размера арендной платы по результатам

оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, проводимой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Согласно пункту 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В рассматриваемом случае ответчик при отпадении правовых оснований для дальнейшего владения и пользования арендованным имуществом продолжил его фактическое использование в своих целях (то есть допустил нарушение обязательства и требований закона), при этом при предъявлении истцом требования о взыскании с него платы за пользование этим имуществом в размере, компенсирующем ему соответствующие имущественные потери, такая плата была взыскана судами исходя из размеров арендной платы, установленной в 2016 году при заключении первоначальных договоров. Указанная ситуация, по сути, привела к извлечению ответчиком выгоды из своего незаконного и недобросовестного поведения.

В случае несогласия ответчика с рыночной величиной платы за пользование переданными помещениями, определенной по результатам оценки, он вправе при рассмотрении дела оспорить результаты определения размера этой платы.

При этом то обстоятельство, что при рассмотрении дела истец именовал предъявленную ко взысканию сумму сначала неосновательным обогащением, а затем задолженностью, само по себе не могло являться основанием для отказа в удовлетворении его требований. С учетом разъяснений, изложенных в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по смыслу части 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации именно суд определяет, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора; при очевидности преследуемой истцом материально-правовой цели (которая в данном случае заключается во взыскании с ответчика разницы между платой за пользование имуществом, определенной по результатам произведенной оценки рыночной величины такой платы, и размером арендной платы, предусмотренным договорами) суд самостоятельно должен был дать правильную правовую квалификацию предъявленным им требованиям.

В этой связи выводы судов об отсутствии оснований для удовлетворения требований истца о взыскании с ответчика платы за пользование помещениями являются неверными.

На основании изложенного, принятые по делу решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда в части отказа в удовлетворении иска не могут быть признаны законными и обоснованными, как того требует часть 4 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 287 и частью 1 статьи 288 этого Кодекса подлежат в этой части отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции. В остальной части - в части взыскания с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных в связи с просрочкой внесения платы за пользование помещениями в размере, предусмотренном договорами аренды - обжалуемые решение и постановление следует оставить без изменения (в указанной части судебные акты истцом не обжаловались).

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное выше, исследовать и оценить все имеющиеся в материалах дела доказательства, а также доводы и возражения участвующих в деле лиц, установить обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, по результатам чего разрешить имеющийся спор. Кроме того, суду также следует распределить между сторонами расходы на уплату государственной пошлины, понесенные ответчиком при подаче апелляционной и кассационной жалоб.

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

постановил:

решение Арбитражного суда Красноярского края от 9 апреля 2025 года по делу N А33-4066/2023 и постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 23 июня 2025 года по тому же делу в части отказа в удовлетворении иска отменить.

Направить дело в указанной части на новое рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

В остальной части оставить решение и постановление без изменения.

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.Б.КАЧУКОВ

Судьи
Н.П.КУШНАРЕВА
Ю.С.ЯЦКЕВИЧ