



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Тюмень

Дело № А46-6314/2025

Резолютивная часть постановления объявлена 19 марта 2026 года

Постановление изготовлено в полном объеме 24 марта 2026 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:
председательствующего Донцовой А.Ю.,
судей Демидовой Е.Ю.,
Рахматуллина И.И.,

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств видеоконференц-связи помощником судьи Бусыгиной П.С., рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу бюджетного учреждения города Омска «Центр содержания и хранения имущества» на решение от 21.08.2025 Арбитражного суда Омской области (судья Кулаева Е.В.) и постановление от 05.12.2025 Восьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Халявин Е.С., Бацман Н.В., Краецкая Е.Б.) по делу № А46-6314/2025 по иску бюджетного учреждения города Омска «Центр содержания и хранения имущества» (644010, Омская область, город Омск, улица Масленникова, дом 62, помещение 7П, ОГРН 1025500738372, ИНН 5503031188) к обществу с ограниченной ответственностью «Макнова» (644901, Омская область, город Омск, улица Иртышская, дом 5, квартира 10, ОГРН 1195543004502, ИНН 5503185318) о взыскании денежных средств.

Путем использования систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Омской области (судья Луговик С.В.) в заседании участвовали представители: бюджетного учреждения города Омска «Центр содержания и хранения имущества» – Кириченев А.Н. по доверенности от 17.09.2025; общества с ограниченной ответственностью «Макнова» – Макеев В.А., директор.

С у д у с т а н о в и л :

бюджетное учреждение города Омска «Центр содержания и хранения имущества» (далее – учреждение, истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Макнова» (далее – общество, ответчик) о взыскании по договору аренды от 22.08.2022 № Г022022-А 191 008 руб. 80 коп. задолженности за период с 01.03.2024 по 28.02.2025, 231 096 руб. 77 коп. пени за период с 01.06.2023 по 28.02.2025; по договору аренды от 23.01.2023 № Г-83/2023-А 209 926 руб. 08 коп. задолженности за период с 01.03.2023 по 28.02.2025, 257 605 руб. 54 коп. пени за период с 01.06.2023 по 28.02.2025; по договору аренды от 23.01.2023 № Г-84/2023-А 225 991 руб. 68 коп. задолженности за период с 01.03.2023 по 28.02.2025, 277 320 руб. 04 коп. пени за период с 01.06.2023 по 28.02.2025.

Решением от 21.08.2025 Арбитражного суда Омской области, оставленным без изменения постановлением от 05.12.2025 Восьмого арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с решением и постановлением, учреждение обратилось с кассационной жалобой, в которой просило их отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

В обоснование жалобы заявитель, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и требованиям закона, нарушение правил оценки доказательств, привел следующие доводы: суды уклонились от оценки доводов истца, согласно которым стоимость аренды при заключении договоров определялась на основании отчетов об оценке; если бы помещения передавались в аренду после реорганизации учреждения, то стоимость арендной платы определялась бы с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС), поэтому отсутствие у общества обязанности платить НДС ставит его в преимущественное положение по сравнению с другими участниками гражданского оборота и допускает необоснованное ограничение конкуренции; суд апелляционной инстанции неверно оценил представленные истцом доказательства, поскольку список рассылки и почтовая квитанция об отправке заказного письма, в которых не указан конкретный перечень полученных ответчиком документов, являются допустимыми доказательствами по делу.

Общество в возражении на кассационную жалобу настаивало на том, что в полном объеме и без нарушения сроков перечисляло учреждению все согласованные в договорах суммы; истец в одностороннем порядке изменил условия договоров, нарушив процедуру повышения арендной платы, просило оставить обжалуемые судебные акты без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Дополнения к кассационной жалобе, поступившие в суд кассационной инстанции через систему «Мой арбитр» за два дня до судебного заседания по рассмотрению кассационной жалобы, не приобщены судом к материалам дела, поскольку в нарушение части 4 статьи 279 АПК РФ не направлены ответчику.

В судебном заседании представитель истца на доводах жалобы настаивал, дополнительно указав, что учреждение не заявило о фальсификации договоров, так как проведение судебно-технической экспертизы по делу было бы нецелесообразным, не позволило бы определить подлинные экземпляры договоров.

Представитель ответчика просил в удовлетворении жалобы отказать, отметив, что все экземпляры договоров с разной редакцией пункта 3.3 представлены в материалы дела истцом, при этом процедура повышения размера арендной платы, установленная пунктом 3.8 договоров, истцом не соблюдена, что в условиях полного погашения задолженности по договорам исключает удовлетворение заявленных требований.

Изучив материалы дела, выслушав представителей учреждения и ответчика, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статей 284, 286, 287, 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии

обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для их отмены.

Как установлено судами и следует из материалов дела, муниципальное предприятие города Омска «Центр недвижимости, дизайна и рекламы» (далее – центр недвижимости) и общество заключили договоры аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: город Омск, улица Проспект Губкина, дом 18, на срок – 5 лет, а именно:

- договор аренды от 22.08.2022 нежилого помещения литера ВВ1 общей площадью 1075,5 кв. м с установлением арендной платы в размере 39 793 руб. 50 коп. в месяц без НДС;

- договор аренды от 23.01.2023 нежилого помещения литера А общей площадью 809,9 кв. м с установлением арендной платы в размере 43 734 руб. 60 коп. в месяц без НДС;

- договор аренды от 23.01.2023 нежилого помещения литера Б-Б2 общей площадью 1 471,3 кв. м, с установлением арендной платы в размере 47 081 руб. 60 коп. в месяц без НДС.

Помещения 22.08.2022 и 23.01.2023 переданы арендатору в аренду по актам приема-передачи нежилого помещения.

Согласно пункту 5.2 договоров за каждый день просрочки внесения арендной платы начисляется пеня в размере 0,3% от неоплаченной суммы.

Постановлением Администрации города Омска от 27.03.2023 № 279-п принято решение о реорганизации в форме присоединения к учреждению центра недвижимости, государственная регистрация которой состоялась 06.09.2023. С указанной даты истец является полным правопреемником центра недвижимости.

Учреждение, полагая, что у общества возникла обязанность по уплате НДС с момента приобретения арендодателем статуса налогового агента (то есть с даты образования учреждения – 22.02.2023), в результате отказа последнего от подписания дополнительных соглашений к договорам аренды у ответчика образовалась задолженность перед арендодателем за выставляемый НДС, направило обществу письмо от 04.10.2024 № 490 с требованием погасить образовавшуюся задолженность, оставление которого без удовлетворения послужило основанием для обращения учреждения в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды руководствовались статьями 12, 420, 421, 422, 424, 450, 452, 606, 607, 608, 614, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 23, 143, 153, 162, 168 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), положениями пункта 21 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», пункта 17 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2014 № 33 «О некоторых вопросах, возникающих у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием налога на добавленную стоимость» (далее – Постановление № 33), пункта 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 № 54 «О некоторых

вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», пункта 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», пункта 30 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 24.04.2019, правовыми позициями, изложенными в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 16.07.2015 № 1727-О, постановлении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.09.2009 № 5451/09, исходили из того, что в настоящем случае стоимость договоров не была поставлена сторонами в зависимость от статуса арендодателя в качестве плательщика НДС; налоговая обязанность арендодателя не может являться автоматическим основанием для изменения цены договоров; доказательства надлежащего уведомления ответчика об изменении стоимости аренды в предусмотренном договорами порядке отсутствуют.

Суд округа, отклоняя доводы кассационной жалобы, не нашел правовых оснований для отмены судебных актов с учетом следующего.

В силу статей 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, или односторонний отказ от исполнения этого обязательства допускается в случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Согласно пункту 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

Предметом настоящего спора является взыскание задолженности по арендной плате, возникшей в результате включения учреждением в подлежащую оплате покупателем цену реализуемого товара, работ и услуг (арендную плату) сумм НДС.

Исходя из подпункта 1 пункта 1 статьи 146, пункта 1 статьи 168 НК РФ по своей экономико-правовой природе НДС является косвенным налогом на потребление товаров (работ, услуг), взимаемым на каждой стадии их производства и реализации субъектами хозяйственного оборота до передачи потребителю исходя из стоимости (цены), добавленной на каждой из указанных стадий, и перелагаемым на потребителей в цене реализуемых им товаров, работ и услуг.

По общему правилу НДС является частью цены договора, подлежащей уплате налогоплательщику со стороны покупателей. Уплачиваемое (подлежащее уплате) покупателями встречное предоставление за реализованные им товары (работ, услуги) является экономическим источником для взимания данного налога.

Поскольку НДС является косвенным налогом, дополнительным к цене продаваемых

товаров (работ, услуг), имущественных прав и, соответственно, эту цену увеличивает, бремя его уплаты фактически ложится не на поставщиков (исполнителей), а на покупателей (заказчиков). Это предопределяет необходимость обеспечения нейтральности НДС по отношению к процессу производства и реализации товаров (работ, услуг) субъектами хозяйственного оборота, которые участвуют в процессе сбора налога, выступая его юридическими плательщиками, но не должны уплачивать налог за свой счет в экономическом смысле.

Иными словами, включение НДС в цену реализуемых товаров (работ, услуг) необходимо для того, чтобы обеспечить возможность переложения налога на покупателя в цене товаров (работ, услуг) и, тем самым, освободить продавца (исполнителя) от бремени НДС, подлежащего уплате в бюджет в связи с исполнением договора (определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.04.2024 № 305-ЭС23-26201, определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.07.2024 № 305-ЭС23-27635).

Как отметил Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 14.11.2023 № 3014-О, решая вопрос о вступлении в договорные отношения, участники гражданского оборота – в силу вытекающего из Конституции Российской Федерации принципа свободы договора – вправе, самостоятельно оценивая условия договора (в частности, касающиеся его цены) и согласовывая свои действия с нормами законодательства Российской Федерации, учитывать наличие в нем специальных оговорок относительно возможности пересмотра цены договора в случае изменения обстоятельств, которые не признаются действующим законодательством в качестве безусловных оснований для изменения положений договора.

Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (статья 424 ГК РФ).

Включение продавцом в подлежащую оплате покупателем цену реализуемого товара, работ и услуг (арендную плату) суммы НДС основано на положениях пункта 1 статьи 168 НК РФ, являющихся обязательными для сторон договора в силу пункта 1 статьи 422 ГК РФ, и отражает характер названного налога как косвенного.

Как указано в пункте 17 Постановления № 33, сумма налога, предъявляемая покупателю при реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав, должна быть учтена при определении окончательного размера указанной в договоре цены и выделена в расчетных и первичных учетных документах, счетах-фактурах отдельной строкой. При этом бремя обеспечения выполнения этих требований лежит на продавце как налогоплательщике, обязанном учесть такую операцию по реализации при формировании налоговой базы и исчислении подлежащего уплате в бюджет налога по итогам соответствующего налогового периода.

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 22.09.2009 № 5451/09).

Таким образом, 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 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

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 ГК РФ).

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

Таким образом, 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.

В частности, 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.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам, предусмотренным статьей 71 АПК РФ, в их совокупности и взаимосвязи, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что изменение налоговых обязанностей истца не является самостоятельным основанием для повышения цены договоров, при этом аргументированно исходили из следующего.

В материалах дела имеются по две редакции каждого из договоров, из содержания пункта 3.2 которых прямо следует, что сумма арендной платы НДС не облагается, при этом пункт 3.3 договоров изложен по-разному.

В одной редакции договоров установлено, что арендатор перечисляет арендодателю арендную плату ежемесячно предоплатой до 01 числа расчетного месяца, исходя из рыночной стоимости арендной платы в месяц в соответствии с отчетом. Стоимость арендной платы НДС не облагается. В случае просрочки оплаты арендной платы со стороны арендатора, арендодатель имеет право принять в отношении арендатора меры по взысканию штрафных санкций, предусмотренных настоящим договором.

В другой редакции пункта 3.3 договоров, также предусматривающей, что стоимость арендной платы НДС не облагается, указано, что в случае утраты арендодателем права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС, дополнительно к стоимости арендной платы арендодатель предъявляет к оплате

арендатору сумму НДС.

Таким образом, в экземплярах договоров ответчика условие о том, что в случае утраты арендодателем права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС, дополнительно к стоимости арендной платы арендодатель предъявляет к оплате арендатору сумму НДС, не предусмотрено, в редакции договоров истца, напротив, эта обязанность прописана.

Вместе с тем о фальсификации договоров в порядке статьи 161 АПК РФ ни в суде первой, ни в суде апелляционной инстанции не заявлено, при этом достоверных и достаточных доказательств действительного заключения договора с включением указанного условия не представлено.

Обе редакции договоров в пунктах 3.7, 3.8 (пункт 3.7 договора от 22.08.2022) устанавливают, что по истечении двух лет с момента заключения договора арендная плата может быть изменена арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке, но не чаще одного раза в год. Ежегодное изменение ставки арендной платы определяется по выбору арендодателя: в связи с изменением уровня инфляции, либо на основании отчета о рыночной стоимости арендной платы. Об изменении арендной платы арендодатель письменно уведомляет арендатора путем направления уведомления по реквизитам, указанным в настоящем договоре. Арендатор обязан принять уведомления к исполнению в указанный в нем срок. Настоящее условие не требует составления дополнительного соглашения и считается заблаговременным согласием арендатора на изменение размера.

Проанализировав условия договоров, суды, заключив, что ни один из договоров не расторгнут, какая-либо переписка между сторонами относительно того, на каких условиях в действительности заключались договоры, в материалах дела отсутствует, приняв во внимание положения пункта 30 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 24.04.2019, констатировали, что в рассматриваемом случае в отношениях арендодателя и арендатора цена услуг по аренде окончательно сформирована в тех размерах, которые указаны в договорах аренды, вне зависимости от того, признавалось бы учреждение плательщиком НДС на момент заключения договоров либо нет.

Соглашаясь с выводами судов о том, что наличие (отсутствие либо изменение) налоговых обязанностей арендодателя не является основанием для изменения цены договора аренды, суд округа исходит из того, что стоимость договоров была определена сторонами в твердой сумме, порядок изменения арендной платы в случае изменения ставки НДС договорами не установлен, как и не достигнуто соглашение сторон об изменении договоров (пункт 1 статьи 450 ГК РФ).

Суждения истца о преимущественном положении общества по сравнению с другими участниками гражданского оборота, условиями договоров с которыми арендная плата установлена с НДС, влекущем необоснованное ограничение конкуренции, основаны на неверном толковании норм действующего законодательства.

Различие в цене договора, обусловленное наличием или отсутствием обязанности уплачивать НДС, является вопросом налогового законодательства и порядка формирования цены, а не конкурентным преимуществом.

Для квалификации действий как нарушающих конкуренцию необходимо доказать, что субъект получил доступ к товарам (услугам) на более выгодных условиях, чем другие участники. Стороны, будучи свободными в определении условий договора, согласовали стоимость аренды, сформированную рыночным путем, в связи с чем оснований полагать, что имело место ограничение конкуренции, у суда округа не имеется.

Приведенные в кассационной жалобе доводы являлись предметом исследования и должной правовой оценки судов двух инстанций, а потому отклоняются, поскольку основаны на ошибочном толковании норм права, не опровергают выводов судов, основанных на установленных ими фактических обстоятельствах дела, по сути, направлены на переоценку имеющихся в деле доказательств и установленных судами обстоятельств, не свидетельствуют о неправильном применении или существенном нарушении норм материального и процессуального права, повлиявшем на исход дела, или о допущенной судебной ошибке.

Иное толкование заявителем жалобы положений действующего законодательства, а также иная оценка обстоятельств спора, не свидетельствуют о неправильном применении судами норм права.

Нарушений норм материального и процессуального права, которые в соответствии со статьей 288 АПК РФ являются основанием к отмене или изменению судебных актов, судом округа не установлено. Кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 АПК РФ, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение от 21.08.2025 Арбитражного суда Омской области и постановление от 05.12.2025 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А46-6314/2025 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия 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

А.Ю. Донцова

Судьи

Электронная подпись действительна. Е.Ю. Демидова
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 26.06.2025 8:53:21
Кому выдана Рахматуллин Ильдар Ибрагимович
И.И. Рахматуллин

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 12.05.2025 5:34:01
Кому выдана Донцова Анжелика Юрьевна

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 12.03.2025 4:02:38
Кому выдана Демидова Елена Юрьевна