

**Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа**

ул. Чкалова, дом 14, Иркутск, 664025, www.fasvso.arbitr.ru
тел./факс (3952) 210-170, 210-172

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**Ф02-1738/2024**

город Иркутск
04 июня 2024 года

Дело № А19-10141/2023

Резолютивная часть постановления объявлена 21 мая 2024 года.

В полном объеме постановление изготовлено 4 июня 2024 года.

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в составе
председательствующего судьи Качукова С.Б.,
судей Кушнаревой Н.П., Яцкевич Ю.С.

при участии в заседании индивидуального предпринимателя Наумовой Светланы
Владимировны и ее представителя Наумова О.И. (доверенность от 14.12.2023),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу
индивидуального предпринимателя Наумовой Светланы Владимировны на решение
Арбитражного суда Иркутской области от 13 декабря 2023 года по делу
№ А19-10141/2023 и постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда
от 14 февраля 2024 года по тому же делу,

установил:

индивидуальный предприниматель Наумова Светлана Владимировна
(ИНН 381903970667, ОГРНИП 322385000097713, далее также – предприниматель
Наумова С.В., истец) обратилась в Арбитражный суд Иркутской области с иском,
уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью «Плаза» (ИНН 3849020901,
ОГРН 1123850006026, г. Иркутск, далее также – ООО «Плаза», ответчик) о признании
датой фактического подписания сторонами договора аренды от 01.01.2023 № А/2023-21-
43 и датой, с которой начался срок исполнения обязательства по уплате
эксплуатационного сбора и обеспечительного платежа, даты 20.01.2023, о расторжении
указанного договора аренды на основании пункта 2 статьи 428 Гражданского кодекса

Российской Федерации с даты его заключения, об обязанности ответчика подписать акт приема-передачи имущества с даты расторжении договора, о взыскании неосновательного обогащения в сумме 231 355 рублей 86 копеек и об обязанности возратить обеспечительный платеж в сумме 153 175 рублей.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 13 декабря 2023 года, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14 февраля 2024 года, в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, предприниматель Наумова С.В. обратилась в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа с кассационной жалобой, в которой просила их отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В поданной жалобе истец сослался на несоответствие выводов судов обстоятельствам дела и имеющимся в материалах дела доказательствам, необоснованное неприменение судами пунктов 2 и 3 статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации и, как следствие, на ошибочность выводов судов об отсутствии оснований для удовлетворения предъявленного иска. В частности, по утверждению истца, суды не дали оценки его доводам и представленным в их обоснование доказательствам о том, что при заключении названного выше договора аренды он был поставлен в положение, существенно затрудняющее согласование иного содержания его отдельных условий, в связи с чем он был вынужден заключить этот договор на явно обременительных для него условиях, нарушающих баланс интересов сторон.

В судебном заседании истец и его представитель поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Ответчик своих представителей в заседание не направил, о времени и месте его проведения в соответствии со статьями 123 и 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации считается извещенным надлежащим образом. В представленном отзыве на кассационную жалобу указал на несостоятельность доводов истца, в связи с чем просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Определение о принятии кассационной жалобы к производству и назначении судебного заседания по ее рассмотрению от 4 апреля 2024 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).

На основании части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие представителей ответчика.

Проверив в порядке, предусмотренном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из доводов, изложенных в кассационной жалобе и отзыве на нее, 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 приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судами, ООО «Плаза» (арендодатель) и предприниматель Наумова С.В. (арендатор) подписали договор аренды от 01.01.2023 № А/2023-21-43, согласно которому арендодатель обязался предоставить арендатору во временное пользование для размещения салона красоты арендное место, представляющее собой павильон с залом обслуживания под номером 43 общей площадью 238,59 кв. м, расположенное в подвальном этаже здания торгового дома «Фортуна Плаза» по адресу: г. Иркутск, ул. Чехова, д. 2 (кадастровый номер 38:36:000034:5805).

Указанный договор предусматривает срок его действия – с 01.01.2023 по 30.11.2023 (пункт 6.1).

По условиям договора подлежащая внесению арендатором арендная плата состоит из постоянной, дополнительной и переменной части, при этом постоянная часть арендной платы составляет 91 905 рублей в месяц, дополнительная часть арендной платы (расходы на содержание объекта, на территории которого расположено арендуемое имущество, и прилегающей территории) – 61 270 рублей в месяц, переменная часть арендной платы состоит из расходов на обеспечение арендуемого помещения и мест общего пользования электроэнергией, тепловой энергией, водоснабжением и водоотведением, коммунальной услугой по обращению с твердыми коммунальными отходами и подлежит оплате на основании выставленных арендодателем отдельных счетов (пункт 3.1, подпункты 3.1.1 и 3.1.2). Кроме того, договором предусмотрено внесение арендатором в течение пяти дней с момента его заключения эксплуатационного сбора в сумме 4 160 рублей, включающего в себя расходы на обслуживание инженерных систем, продвижение торгового объекта и его праздничное оформление (подпункт 2.4.26), а также перечисление им арендодателю обеспечительного платежа в сумме 153 175 рублей, равной постоянной и дополнительной части арендной платы (пункт 7.1).

Указанный договор и акт приема-передачи к нему, проекты которых были подготовлены и представлены обществом «Плаза», подписан предпринимателем

Наумовой С.В. с протоколом разногласий от 12.01.2023, в котором она предложила: установить срок действия договора на период с 01.01.2023 по 31.01.2023 (заключить договор сроком на один месяц) (пункт 6.1 договора); исключить из договора подпункт 2.4.26, предусматривающий внесение арендатором эксплуатационного сбора, и его упоминание по тексту договора (ввиду отсутствия сметы расходов и их обоснования); исключить из договора пункт 5.5, предусматривающий уплату арендатором штрафа в размере 10 % месячной арендной платы за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения ряда обязательств; дополнить пункт 5.10 договора условием о том, что арендатор не несет ответственность за ущерб, нанесенный своему имуществу или некапитальным конструкциям, если они были установлены им самим или предыдущим арендатором помещения; исключить из договора пункт 5.15, предусматривающий уплату штрафа в сумме 1 000 рублей за каждый случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по обеспечению сбора, хранения и утилизации отходов; исключить из договора пункт 7.1, предусматривающий внесение арендатором обеспечительного платежа.

Общество «Плаза» – собственник здания торгового дома – направленный ему протокол разногласий отклонило и указало в договоре на то, что принимает и подписывает его (договор) в своей редакции (в соответствии с изложенными выше условиями).

Обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, предприниматель Наумова С.В. указала на то, что 25.10.2022 приобрела салон красоты (бизнес), расположенный в подвальном этаже ТД «Фортуна Плаза», при этом аренда названного выше помещения, в котором находился этот салон, была оплачена его предыдущим владельцем на период по 31.12.2022 (до окончания действия ранее заключенного договора аренды этого помещения). В конце 2022 года (29.12.2022) общество «Плаза» направило ей счета на внесение арендных платежей за январь 2023 года, из которых следовало увеличение размера арендной платы на 7 %, а также счета на оплату эксплуатационного сбора (не предусмотренного ранее заключенным договором аренды) и обеспечительного платежа. Поскольку увеличенная арендная плата являлась для предпринимателя убыточной, она в письме от 30.12.2022 предложила обществу «Плаза» в случае заключения договора на длительный срок уменьшить с 01.01.2023 размер арендуемой площади на 50 кв. м при сохранении неизменной арендной платы либо в противном случае заключить договор аренды сроком на один месяц – с 01.01.2023 по 31.01.2023 – в связи с необходимостью закрытия салона красоты по причине неприемлемости увеличенной арендной платы и связанными с этим предстоящими демонтажем и вывозом

сложного и дорогостоящего оборудования, которые она будет производить в этот период. Несмотря на указанное предложение, ООО «Плаза» направило ей проект договора аренды в названной выше редакции, предусматривающей сохранение первоначальной площади арендованных помещений, увеличенный размер арендной платы и срок действия договора с 01.01.2023 по 30.11.2023. При этом общество отклонило представленный предпринимателем протокол разногласий. В результате, по утверждению предпринимателя Наумовой С.В., в связи с необходимостью вывоза оборудования она была вынуждена приступить к использованию помещения с 01.01.2023 на условиях общества (арендодателя).

Предприниматель указала, что она внесла ответчику арендную плату за январь 2023 года в сумме 153 175 рублей (платежное поручение от 30.12.2022 № 5). Однако ответчик 21.01.2023 прекратил ей допуск в арендованное помещение, требуя внесения обеспечительного платежа в сумме 153 175 рублей, переменной части арендной платы за январь 2023 года в сумме 14 558 рублей (согласно выставленным им счетам), эксплуатационного сбора в сумме 4 160 рублей, а впоследствии также и постоянной и дополнительной частей арендной платы за февраль 2023 года в сумме 153 175 рублей и переменной части арендной платы за подлежащие оказанию в феврале коммунальные услуги (о данном факте предпринимателем в присутствии свидетелей составлен акт о недопуске в арендуемое помещение от 21.01.2023).

По утверждению предпринимателя, в связи с необходимостью получения доступа в помещение с целью демонтажа и вывоза находящегося в нем оборудования она была вынуждена произвести оплату указанных выше сумм (платежные поручения от 23.01.2023 № 6 и № 7, от 02.02.2023 № 8, № 9, № 10, № 11 и № 12). После предоставления ей доступа в помещение она произвела демонтаж оборудования и вывезла его 13.02.2023, освободив помещение. При этом, несмотря на просьбы предпринимателя, ответчик дополнительное соглашение о расторжении договора и акт приема-передачи помещения ей не направил.

Письмом от 20.03.2023 предприниматель Наумова С.В. предложила ответчику оформить соглашение о расторжении договора аренды и подписать акт приема-передачи помещения, однако ответчик на это предложение не ответил.

Основываясь на изложенном и ссылаясь на то, что ввиду явного неравенства переговорных возможностей при заключении указанного выше договора аренды она была поставлена в положение, существенно затрудняющее согласование иного содержания его отдельных условий, в связи с чем была вынуждена заключить этот договор на явно обременительных для нее условиях, нарушающих баланс интересов сторон, предприниматель Наумова С.В. на основании пунктов 2 и 3 статьи 428 Гражданского

кодекса Российской Федерации обратилась в арбитражный суд с настоящим иском, в котором просила признать датой фактического подписания сторонами договора аренды от 01.01.2023 № А/2023-21-43 дату 20.01.2023, расторгнуть этот договор с даты его заключения, обязать ответчика подписать акт приема-передачи имущества с даты расторжения договора и взыскать с него неосновательное обогащение в сумме 231 355 рублей 86 копеек (в размере арендной платы и эксплуатационного сбора, уплаченных за период с 21.01.2023 по 28.02.2023) и ранее уплаченный обеспечительный платеж в сумме 153 175 рублей.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции и поддержавший его выводы апелляционный суд руководствовались положениями статей 420, 421, 422, 432, 450, 610, 620, 622, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходили из того, что договор аренды от 01.01.2023 № А/2023-21-43 не является договором присоединения и у истца (арендатора) отсутствовали предусмотренные статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации основания требовать его расторжения. Кроме того, суды указали на то, что ввиду наличия в договоре аренды даты 01.01.2023 он был заключен именно в эту дату, а также на то, что в связи с отсутствием оснований для расторжения договора отсутствуют и основания для взыскания с ответчика неосновательного обогащения и возврата им обеспечительного платежа.

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

В статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплены основные начала гражданского законодательства. В частности, пунктами 3 и 4 этой статьи предусмотрено, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, при этом никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена этим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Как указано выше, при обращении в арбитражный суд с настоящим иском предприниматель Наумова С.В. основывала свои требования на положениях пунктов 2 и 3 статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации договором присоединения признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Пунктом 2 этой статьи предусмотрено, что присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать расторжения или изменения договора, если договор присоединения хотя и не противоречит закону и иным правовым актам, но лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора. Если иное не установлено законом или не вытекает из существа обязательства, в случае изменения или расторжения договора судом по требованию присоединившейся к договору стороны договор считается действовавшим в измененной редакции либо соответственно не действовавшим с момента его заключения.

Возможность изменения или расторжения договора судом с иной даты, нежели дата вступления в законную силу решения суда о его изменении или расторжении, предусмотрена также пунктом 3 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 3 статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что правила, предусмотренные пунктом 2 этой статьи, подлежат применению также в случаях, если при заключении договора, не являющегося договором присоединения, условия договора определены одной из сторон, а другая сторона в силу явного неравенства переговорных возможностей поставлена в положение, существенно затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий договора.

Аналогичные разъяснения применительно к предыдущей редакции статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации изложены в пунктах 9 и 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах». В частности, пунктом 9 этого постановления предусмотрено, что в тех случаях, когда будет установлено, что при заключении договора, проект которого был предложен одной из сторон и содержал в себе условия, являющиеся явно обременительными для ее контрагента и существенным образом нарушающие баланс

интересов сторон (несправедливые договорные условия), а контрагент был поставлен в положение, затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий договора (то есть оказался слабой стороной договора), суд вправе применить к такому договору положения пункта 2 статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации о договорах присоединения, изменив или расторгнув соответствующий договор по требованию такого контрагента. В то же время, поскольку согласно пункту 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения, слабая сторона договора вправе заявить о недопустимости применения несправедливых договорных условий на основании статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации или о ничтожности таких условий по статье 169 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 10 этого постановления при рассмотрении споров о защите от несправедливых договорных условий суд должен оценивать спорные условия в совокупности со всеми условиями договора и с учетом всех обстоятельств дела. Так, в частности, суд определяет фактическое соотношение переговорных возможностей сторон и выясняет, было ли присоединение к предложенным условиям вынужденным, а также учитывает уровень профессионализма сторон в соответствующей сфере, конкуренцию на соответствующем рынке, наличие у присоединившейся стороны реальной возможности вести переговоры или заключить аналогичный договор с третьими лицами на иных условиях и т.д.

Таким образом, в дополнение к основаниям, предусмотренным статьями 450 и 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иными статьями этого Кодекса, указанные выше нормы статьи 428 Кодекса предусматривают возможность изменения или расторжения договора по основаниям, непосредственно предусмотренным самой этой нормой.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции и апелляционный суд исходили из того, что договор аренды от 01.01.2023 № А/2023-21-43 не является договором присоединения, в связи с чем у истца отсутствуют основания ссылаться на положения статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации. По указанной причине ввиду отсутствия оснований для расторжения договора (в том числе признания его не действовавшим с момента заключения) суды не усмотрели возможности удовлетворения и иных требований истца.

Между тем, делая указанные выводы, суды не учли, что согласно пункту 3 статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотренное этой нормой право стороны потребовать расторжения или изменения договора подлежит применению

также к договору, не являющемуся договором присоединения, при наличии следующих условий: 1) если при заключении этого договора его условия определены одной из сторон, а другая сторона в силу явного неравенства переговорных возможностей поставлена в положение, существенно затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий договора; 2) если такой договор лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие явно обременительные для такой стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора.

В рассматриваемом случае, как указано выше, обращаясь в арбитражный суд, предприниматель Наумова С.В. ссылаясь в обоснование своих требований на то, что при заключении договора аренды от 01.01.2023 № А/2023-21-43 ввиду явного неравенства переговорных возможностей она была поставлена в положение, существенно затрудняющее согласование иного содержания его отдельных условий, в связи с чем была вынуждена заключить этот договор на явно обременительных для нее условиях, нарушающих баланс интересов сторон. В частности, предприниматель указывала на то, что являлась слабой стороной договора (арендатором помещения в торговом центре, в котором располагалось принадлежащее ей сложное дорогостоящее оборудование, демонтаж и вывоз которого занимает значительное время), предпринимала попытки согласовать разумные и приемлемые для нее условия договора, проект которого был подготовлен арендодателем по имеющейся у него стандартной форме (изначально направляла арендодателю свои предложения об условиях подлежащего заключению договора (сроке его действия, размере арендуемой площади), а впоследствии – протокол разногласий к полученному проекту договора), при этом указанные попытки оказались безрезультатными (направленные предложения и протокол разногласий арендодателем отклонены), в силу чего она была вынуждена заключить договор на явно обременительных для нее условиях (отражены в протоколе разногласий), прежде всего на условиях аренды помещения по увеличенной арендной плате в течение одиннадцати месяцев вместо одного месяца, необходимого ей для демонтажа и вывоза оборудования.

В соответствии с частью 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Согласно частям 1 и 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. При этом арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Частью 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при принятии решения арбитражный суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

Исходя из предмета и оснований предъявленного иска, а также положений статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанные выше обстоятельства, на которые ссылалась предприниматель Наумова С.В., имеют значение для правильного рассмотрения настоящего дела, в частности для решения вопроса о возможности применения положений этой нормы к отношениям сторон.

Однако суды в нарушение требований статей 65, 71 и 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации данные обстоятельства в предмет судебного исследования не включили, какой-либо оценки приведенным доводам предпринимателя Наумовой С.В. и доказательствам, представленным ею в обоснование этих доводов, не дали.

Помимо этого, отказывая в удовлетворении требований, суды также не дали оценки доводам предпринимателя и обстоятельствам, касающимся освобождения им арендуемого помещения и его обращения к арендодателю (ответчику) с предложением о принятии помещения по акту.

С учетом изложенного ввиду неправильного толкования и применения судами норм материального права, невыяснения ими всех обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела, а также неосуществления проверки всех доводов, положенных истцом в обоснование своих требований, принятые по делу решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда не могут быть признаны законными и обоснованными, как того требует часть 4 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и в соответствии с пунктом 3 части 1

статьи 287 и частями 1, 2 и 3 статьи 288 этого Кодекса подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 применить подлежащие применению к отношениям сторон нормы материального права и разрешить имеющийся спор. Кроме того, по итогам рассмотрения дела суду также необходимо распределить между сторонами расходы по уплате государственной пошлины, понесенные истцом при подаче кассационной жалобы.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Иркутской области от 13 декабря 2023 года по делу № А19-10141/2023 и постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14 февраля 2024 года по тому же делу отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Иркутской области.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и 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

С.Б. Качуков

Судьи

Н.П. Кушнарера

Ю.С. Яцкевич