



14020019604076

64_46392999



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-191190/25-64-1294

10 февраля 2026 г.

Резолютивная часть решения объявлена 29 января 2026года

Полный текст решения изготовлен 10 февраля 2026 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе: Судьи Чекмаревой Н.А.
при ведении протокола секретарем судебного заседания Горничевой Т.Ю.,
рассмотрев в судебном заседании исковое заявление ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИТИ-84" (123112, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г.
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12, ЭТАЖ
84, ОГРН: 1207700406517, Дата присвоения ОГРН: 29.10.2020, ИНН: 9710086129)
к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "А7-АГЕНТ" (125196,
Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, УЛ ЛЕСНАЯ, Д. 9,
ПОМЕЩ. 2/10, ОГРН: 1247700638570, Дата присвоения ОГРН: 26.09.2024, ИНН:
9710138144)

о взыскании задолженности,
по встречному иску ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "А7-
АГЕНТ" (125196, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ,
УЛ ЛЕСНАЯ, Д. 9, ПОМЕЩ. 2/10, ОГРН: 1247700638570, Дата присвоения ОГРН:
26.09.2024, ИНН: 9710138144)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИТИ-84" (123112,
Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ
ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12, ЭТАЖ 84, ОГРН: 1207700406517, Дата присвоения ОГРН:
29.10.2020, ИНН: 9710086129)

о признании договора недействительным
при участии:

от истца – Федорова Е.А. по дов. от 02.10.2025, диплом

от ответчика – Белец Д.С. по дов. от 13.11.2025, диплом, Велиев А.А. по дов. от
13.11.2025, диплом

УСТАНОВИЛ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИТИ-84"
обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ОБЩЕСТВУ

С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "А7-АГЕНТ" о взыскании задолженности в размере 11 200 000 рублей 00 копеек, неустойки в размере 2 886 000 рублей 00 копеек, неустойки до фактической оплаты суммы задолженности, с учетом принятых судом уточнений исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ.

Определением Арбитражного суда города Москвы принято для совместного рассмотрения с первоначальным иском встречное исковое заявление ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "А7-АГЕНТ" к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИТИ-84" о признании Договора аренды нежилых помещений от 07 ноября 2024 года расторгнутым 30-го апреля 2025 года (с 1 мая 2025 года).

Исковые требования по первоначальному иску мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком условий договора от 07 ноября 2024 года в части внесения арендной платы, ссылаясь на ст.ст. 309, 310, 614 ГК РФ. Истец исковые требования по первоначальному иску поддержал в полном объеме с учетом уточнений по доводам искового заявления. Истец возражал против удовлетворения исковых требований по встречному иску по доводам письменного отзыва.

Ответчик исковые требования по первоначальному иску не признал по доводам письменного отзыва на иск. Поддержал исковые требования по встречному иску по изложенным в нем основаниям.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные письменные доказательства, выслушав доводы представителей сторон, арбитражный суд установил, что первоначальное исковое заявление подлежит удовлетворению, а встречное исковое заявление – не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между ООО «СИТИ-84» (истец, Арендодатель) и ООО «А7-Агент» (ответчик, Арендатор) заключен договор аренды нежилых помещений от 07.11.2025 г., в соответствии с условиями которого Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилое помещение № 6/84. площадью 349.5 кв. с кадастровым номером 77:01:0004042:12454, расположенное на 84 (Восемьдесят четвертом) этаже Башни «А» (Восток) в здании по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский. Пресненская наб., д. 12, что подтверждается актом приема-передачи помещений от 07.11.2025 г.

Согласно п. 3.1 Договора срок аренды составляет 11 месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Помещений -до 07.10.2025 г.

Письмом № 236 от 10.04.2025 г. ответчик предложил истцу расторгнуть договор по соглашению сторон.

Письмом № 292 от 19.05.2025 г. в адрес ООО «СИТИ-84» были направлены акты приема-передачи помещения (возврата). Письмо и акт получены арендодателем 20 мая 2025 года. Однако на дату получения указанных актов Договор не был прекращен, акты не соответствуют согласованной сторонами форме.

Письмом от 18.06.2025 г. ответчик уведомил истца о дате возврата помещения, назначенной Арендатором на 20.06.2025 г.

В соответствии с п. 1 ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. В силу п. 1 ст. 450 ГК РФ расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором. В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным, (пункт 2 статьи 450.1 ГК РФ).

На основании п. 9.3.1. Договора Арендатор имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с предварительным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) Рабочих дней до предполагаемой даты прекращения Договора в случае, если Помещения не были заняты и не использовались Арендатором в соответствии с Разрешенным

Использованием в результате прекращения по вине Арендодателя обеспечения Помещений электроэнергией, и/или подачи сезонного теплоснабжения, и/или подачи холодной воды, и/или обеспечения канализацией (далее -«Обеспечение Помещения коммунальными услугами»), за исключением п.7.3.8. Договора, и такое прекращение Обеспечения Помещений коммунальными услугами и неиспользование Помещений в целях Разрешенного Использования продолжалось более 20 (двадцати) календарных дней подряд, исчисленных с даты получения Арендодателем письменного уведомления Арендатора о таком неиспользовании Помещений и прекращении Обеспечения Помещений коммунальными услугами, содержащего требование об устранении нарушения, при условии, что в течение всего указанного в настоящем пункте срока Обеспечение Помещений коммунальными услугами не было возобновлено Арендодателем. При этом стороны отдельно констатируют, что, если такое прекращение Обеспечения Помещений продлится более чем 5 (Пять) календарных дней, с 6 (шестого) календарного дня Арендная плата не начисляется до момента возобновления Обеспечения Помещений.

Таким образом, исходя из возникших между сторонами правоотношений, Арендатор не имеет права расторжения договора аренды в одностороннем внесудебном порядке при отсутствии препятствий для пользования помещением.

Как разъяснено в пункте 13 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 года № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" досрочное освобождение арендуемого помещения (до прекращения в установленном порядке действия договора аренды) не является основанием прекращения обязательства арендатора по внесению арендной платы.

Арендодатель может требовать внесения арендной платы, а арендатор не вправе требовать ее возврата или уменьшения, если последний не использовал имущество ввиду зависящих от него причин либо обстоятельств, не связанных с состоянием данного имущества (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.09.2016 N306-ЗСТ 6-3858 по делу № А55-28556/2014).

Также экономическая нецелесообразность дальнейшего использования арендованного имущества не свидетельствует о состоянии, не пригодном для использования, возникшем вследствие обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, и не является основанием для расторжения договора по п. 4 ст. 620 ГК РФ.

Коммерческие условия аренды (Приложение № 3 к Договору) определяют, что арендная плата по Договору составляет 3 000 000 руб. 00 коп. в месяц, в том числе НДС (20%). Начисление арендной платы начинается с даты подписания акта приема-передачи Помещения. Арендная плата за неполный календарный месяц подлежит оплате пропорционально количеству дней фактического пользования Помещением. Днем платежа для оплаты арендной платы является 25 (двадцать пятое) число каждого календарного месяца аренды Помещений, предшествующего календарному месяцу аренды Помещений, подлежащему оплате по Договору. Арендная плата означает денежную сумму, уплачиваемую Арендатором в пользу Арендодателя за временное владение и пользование (аренду) Помещением, и включает в себя оплату эксплуатационных и коммунальных услуг.

Арендатором в рамках Договора внесен обеспечительный платеж в размере 6 000 000 рублей.

Обеспечительный платеж находится у Арендодателя в течение всего срока аренды, а в случае пролонгации Договора, на срок такой пролонгации, в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору (п. 8.1.1. Договора). Проценты на сумму Обеспечительного платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 ГК РФ). Пунктом 8.1. установлено, что Арендодатель вправе произвести вычет из суммы обеспечительного платежа. Таким образом, у истца

отсутствует обязанность по зачету обеспечительного платежа.

Согласно уточненному расчету истца, ответчик не оплатил арендную плату за период с июня по сентябрь 2025г., в связи с чем, за ним образовалась задолженность в размере 11 200 000 рублей 00 копеек.

Истец направил в адрес ответчика претензии от 29.05.2015г., от 19.06.2026г., которые оставлены последним без удовлетворения.

Согласно п.1 ст.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 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ст.65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений.

Изучив представленный истцом расчет суммы долга по арендной плате по вышеуказанному договору аренды, суд считает его обоснованным и документально подтвержденным, составленным в соответствии с условиями договоров и фактическими обстоятельствами дела.

Факт пользования ответчиком предметом аренды подтверждается материалами дела, а факт наличия задолженности по арендной плате в размере 11 200 000 рублей 00 копеек подтвержден представленными доказательствами, при этом ответчиком не представлено доказательств погашения указанной задолженности, в связи с чем, требование истца о взыскании задолженности в указанном размере подлежит удовлетворению, в силу ст. 307, 309, 614 ГК РФ.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком принятых на себя обязательств, истец начислил пени за период с 26.04.2025 по 29.01.2026 в размере 2 886 000 рублей 00 копеек согласно представленному расчету.

Пунктом 10.2. договора установлена ответственность за нарушение обязательств в случае, если какой-либо платеж, причитающийся Арендодателю по Договору, не был произведен в День Платежа, установленный Договором. Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора, а Арендатор обязан уплатить Арендодателю по письменному требованию последнего неустойку в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки. При этом неустойка подлежит уплате Арендатором в срок, указанный в соответствующем письменном требовании Арендодателя.

Как установлено статьей 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Факт нарушения ответчиком принятых на себя обязательств подтвержден материалами дела.

Изучив расчет суммы пени, представленный истцом, суд считает, что он составлен арифметически и методологически верно, в связи с чем, принимается судом во внимание.

Наличие задолженности в вышеуказанном размере установлено в судебном

заседании и документально подтверждено. Ответчик доказательств своевременной оплаты задолженности не представил, в связи с чем, требование истца о взыскании пени в размере 2 886 000 рублей 00 копеек признано судом обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Суд не находит оснований для удовлетворения заявления ответчика о применении ст. 333 ГК РФ и уменьшении суммы неустойки, поскольку согласно ст. 333 ГК РФ суд вправе уменьшить размер ответственности должника за не исполнение обязательств.

Пунктом 69 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №7 от 24.03.2016г. «О применении судами положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» установлено, что подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ). В соответствии с п. 73 Пленума, бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ).

Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

При рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании статьи 333 ГК РФ судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (пункт 2 Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» от 22.12.2011 г. № 81).

Суд полагает, что ответчик не доказал отсутствие вины, размер возможных убытков, а также не представил доказательств принятия всех мер для надлежащего исполнения обязательства.

Размер неустойки по первоначальному иску суд признает соразмерным нарушенному обязательству и оснований для применения положений ст.333 ГК РФ не усматривает.

Также подлежит удовлетворению требование истца о взыскании неустойки, начисленной на сумму долга - 11 200 000 рублей 00 копеек, исходя из 0,1 % за каждый день просрочки платежа, начиная с 30.01.2026 года по день фактической оплаты основного долга.

Как следует из Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств,

передачи товара, завершения работ). Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, - иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Закона об исполнительном производстве). При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки.

Если договором установлена неустойка за неисполнение обязанностей, связанных с последствиями прекращения основного обязательства, то условие о неустойке сохраняет силу и после прекращения основного обязательства, возникшего на основании этого договора (пункт 3 статьи 329 ГК РФ).

Окончание срока действия договора не влечет прекращение всех обязательств по договору, в частности обязанностей сторон уплачивать неустойку за нарушение обязательств, если иное не предусмотрено законом или договором (пункты 3, 4 статьи 425 ГК РФ).

В обоснование исковых требований по встречному иску ООО "А7-АГЕНТ" ссылается на то, что Арендодатель акцептовал оферту арендатора о расторжении Договора посредством совершения конклюдентных действий - приёмом помещения и денежных средств в счёт компенсации арендной платы за 2 месяца после расторжения Договора аренды.

Согласно нормам пункта 1 статьи 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 ГК РФ).

Согласно нормам пунктов 2 и 3 статьи 434 ГК РФ договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа (в том числе электронного), подписанного сторонами, или обмена письмами, телеграммами, электронными документами либо иными данными в соответствии с правилами абзаца второго пункта 1 статьи 160 ГК РФ; письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 438 ГК РФ.

Согласно нормам пункта 3 статьи 438 ГК РФ, совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т.п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.05.1997 № 14, совершение конклюдентных действий может рассматриваться при определенных условиях как согласие на внесение изменений в договор, заключенный в письменной форме.

В абзаце втором пункта 13 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" разъяснено, что по смыслу пункта 3 статьи 438 ГК РФ для целей квалификации конклюдентных действий в качестве акцепта достаточно того, что лицо, которому была направлена оферта, приступило к исполнению предложенного договора на условиях, указанных в оферте, и в установленный для ее акцепта срок. При этом не требуется

выполнения всех условий оферты в полном объеме.

Арендатор пояснил, что во исполнение условий оферты с 19 апреля 2025 года прекратил пользоваться Помещением и освободил его, устранил замечания, выявленные при приёмке Помещения арендодателем, аннулировал все электронные пропуска сотрудников для прохода в здание.

Арендодатель во исполнение условий оферты о расторжении Договора аренды совершил следующие действия: произвёл приёмку Помещения (по результатам первой приёмки арендодателем выявлены недостатки и предъявлено требование о возврате вывезенного имущества арендодателя), после возврата имущества арендодателя осуществлена повторная приёмка; каких-либо претензий по результатам повторной приёмки арендодатель не предъявил; принял в качестве компенсации арендной платы за 2 месяца после расторжения Договора аренды денежные средства в размере 6 000 000 руб.

Приёмка указанных денежных средств осуществлена арендодателем посредством удержания всей находящейся в его распоряжении суммы обеспечительного платежа, уплаченной арендатором 08.11.2024 платёжным поручением от 08.11.2024 № 82 и оформлена арендодателем документами первичной отчётности: счётами-фактурами № 22 от 31 мая 2025 года, № 21 от 31 мая 2025 года, № 26 от 30 июня 2025 года, счётом-фактурой № 26 от 30 июня 2025 года.

Ответчик полагает, что указанное удержание не может быть засчитано в счёт исполнения обязательства арендатора по внесению арендной платы (абзац второй пункта 1 статьи 381.1 ГК РФ), в связи с тем, что проведено не по правилам вычета из суммы обеспечительного платежа, установленным пунктом 8.1.2 Договора аренды.

Кроме того, в подтверждение согласия с условиями оферты арендодатель не направлял арендатору претензий о нарушении обязательств по внесению арендной платы за май и июнь 2025 года.

Ответчик ссылается на то, что вышеуказанные обстоятельства указывают на заключение сторонами соглашения о расторжении Договора аренды с 1 мая 2025 года и надлежащее исполнение его условий, в связи с чем, договор аренды является расторгнутым 30 апреля 2025 года.

Кроме того, при заключении и расторжении Договора аренды арендодатель допустил заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав, злоупотребил доминирующим положением.

В абзаце втором пункта 13 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" разъяснено, что по смыслу пункта 3 статьи 438 ГК РФ для целей квалификации конклюдентных действий в качестве акцепта достаточно того, что лицо, которому была направлена оферта, приступило к исполнению предложенного договора на условиях, указанных в оферте, и в установленный для ее акцепта срок.

Поскольку арендодатель совершил конклюдентные действия, а именно принял Помещение и денежные средства в счёт компенсации арендной платы за 2 месяца после расторжения Договора аренды, что квалифицируется как акцепт оферты арендатора об условиях расторжения Договора аренды, Договор аренды является расторгнутым.

Отклоняя доводы встречного иска, суд исходит из следующего.

Согласно ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований, однако, истцом доказательств, подтверждающих нарушение его прав, суду не представлено.

Кроме того, в силу ст. 68 АПК РФ обстоятельства, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Согласно требованиям ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства

по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Довод ответчика о том, что между сторонами достигнуто соглашение о расторжении договора аренды в порядке обмена письмами и конклюдентных действий, является не соответствующим условиям Договора и фактическим обстоятельствам дела.

В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор.

Ответчик, ссылаясь на письмо № 236 от 10.04.2025 г., не учитывает, что письмо ответчика носит уведомительный характер, является односторонним документом, подписанным только со стороны ответчика, без согласия и подписи истца, истец в письменной форме не выражал согласия на расторжение Договора по инициативе ответчика.

Для того, чтобы внесение изменений в договор считалось согласованным сторонами, оферта должна содержать в себе предложение, которое достаточно определено и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать договор расторгнутым стороной, которой будет принято предложение, а конклюдентные действия считались акцептом, необходимо, чтобы они были выполнены на условиях, указанных в оферте.

Как следует из абз. 2 п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора", по смыслу п. 3 ст. 438 ГК РФ для целей квалификации конклюдентных действий в качестве акцепта достаточно того, что лицо, которому была направлена оферта, приступило к исполнению предложенного на условиях, указанных в оферте, и в установленный для ее акцепта срок.

В данном случае истец никаких действий, направленных на согласие с предложением расторгнуть договор аренды с 01.05.2025 года, не совершал. Напротив, истец направил претензию с требованием оплатить арендную плату, что однозначно свидетельствует об отклонении оферты и о продолжении действия Договора аренды.

Доводы ответчика о конклюдентных действиях истца, направленных на акцепт оферты, не подтверждаются фактическими обстоятельствами дела.

Арендодатель заблаговременно выставлял счета на оплату каждый месяц срока действия Договора аренды, в том числе в оспариваемый ответчиком период, включая счета на оплату: №10 от 07.04.2025 г., №14 от 16.05.2025 г., №16 от 16.06.2025 г., №18 от 15.07.2025 г., №22 от 07.08.2025 г., направление которых подтверждается Протоколами обмена по документам, сформированных истцом из электронного документооборота (1С-ЭДО). Арендодатель выставил счета на оплату за май 2025 года - 07.04.2025 г. (подписан и передан через 1С-ЭДО 08.04.2025 г.), за июнь - 16.05.2025 г. (подписан и передан через 1С-ЭДО 21.05.2025 г.).

Кроме того, в соответствии с п. 8.3.1. Договора аренды если Арендодатель своевременно не выставит счет Арендатору, последний должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, которые содержались в последнем счете на уплату аналогичного платежа, выставленном Арендодателем, или реквизитов, указанных в Договоре либо по новым реквизитам Арендодателя.

Доводы ответчика о том, что Арендодатель дважды осуществил приемку помещения, не подтверждается надлежащими доказательствами. Материалы дела

свидетельствуют о том, что именно ответчик дважды направлял предложения осуществить возврат помещения в период действия Договора аренды (письмо исх.№292 от 19.05.2025 г.; письмо исх.№343 от 18.06.2025 г.), при этом, акт возврата имущества сторонами не подписывался.

Более того, ссылка ответчика на аудиозапись переговоров от 16.01.2026 года является необоснованной, аудиозапись не является надлежащим доказательством по существу данного вопроса и содержит субъективное толкование ответчиком права Арендодателя посещать арендуемое помещение.

В соответствии с материалами дела истец направил в адрес ответчика претензию от 19.06.2025 года с требованием погасить образовавшуюся задолженность по оплате арендной платы, включая неустойку за просрочку сроков оплаты .

При этом в соответствии с п. 2 ст. 438 ГК РФ молчание или отсутствие явного возращения не признается акцептом.

Универсальные передаточные документы (УПД) за май и июнь 2025 года, на которые ссылается ответчик, являются бухгалтерскими первичными документами, которыми Арендодатель ежемесячно документировал начисление арендной платы в период действия Договора аренды. Данные документы ни по форме, ни по содержанию не отражают факт зачета обеспечительного платежа в счет оплаты арендной платы за май и июнь 2025 года. Напротив, выставление УПД за спорный период действия Договора аренды подтверждает, что истец продолжал считать Договор аренды действующим и требовал оплаты в соответствии с его условиями.

Кроме того, Арендодатель произвел зачет из суммы обеспечительного платежа только на дату расторжения Договора аренды (в соответствии с Уведомлением о расторжении Договора аренды исх.№ 196 от 12.09.2025 г.) в порядке, установленном п. 8.1.2. Договора аренды: 3 000 000 рублей - в счет задолженности по арендной плате за май 2025 года. Зачет оставшейся части обеспечительного платежа в размере 3 000 000 рублей проведен в счет неустойки за досрочное расторжение договора по вине Арендатора. При этом, зачет задолженности Арендатора из сумм обеспечительного платежа является средством обеспечения и погашения такой задолженности, которое прямо предусмотрено Договором аренды и не может рассматриваться как акцепт оферты Арендатора.

Подтверждением проведения данных операций истцом в бухгалтерском учете являются бухгалтерская справка № 16 от 22.09.2025 г. и бухгалтерская справка №22 от 22.09.2025 г.

Таким образом, сторонами не было достигнуто соглашения о расторжении Договора аренды в смысле ст. 452 ГК РФ, так как стороны не согласовали существенные условия соглашения о расторжении в письменной форме, предусмотренной Договором аренды; конклюдентных действий, свидетельствующих о согласии Арендодателя с расторжением договора, не совершалось; Договор аренды продолжал действовать в спорный период, что подтверждается регулярным выставлением счетов, направлением претензий и последующим односторонним уведомлением Арендодателя о расторжении договора по иным, предусмотренным Договором аренды основаниям.

Довод ответчика о том, что п. 7.4.5. Договора аренды подлежит признанию недействительным на основании ст. 10 и 168 ГК РФ, является необоснованным.

По смыслу ст. 620 и 450 ГК РФ отказ арендатора от исполнения договора аренды недвижимости, заключенного на определенный срок, допускается лишь в случае, если соответствующее право арендатора предусмотрено договором аренды. Если такое условие в договор не включено, он может быть расторгнут по инициативе стороны договора лишь судом.

Кроме того, в соответствии с пунктом 12 постановления Пленума Верховного

Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. № 54 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении", если одностороннее изменение условий обязательства совершено тогда, когда это не предусмотрено законом, иным правовым актом или соглашением сторон или не соблюдены требования к его совершению, то, по общему правилу, такое одностороннее изменение условий соглашения не влечет юридических последствий, на которые они были направлены.

Соответственно, Арендатор ни в силу закона, ни в силу условий договора аренды, не обладал правом на односторонний немотивированный отказ от исполнения договора, поэтому одностороннее изменение Арендатором условий договора аренды в части предоставления ему такого права на односторонний отказ от исполнения договора недопустимо.

Условия Договора аренды, соответствующие общим положением закона, не могут признаваться недействительными по ст. 168 ГК РФ на основании того, что одной стороне стало экономически невыгодно их соблюдать.

В соответствии с п. 9.3.1. договора аренды у Арендатора имеются частные основания для одностороннего отказа от исполнения Договора, соответственно, речь идет не о лишении Арендатора права, а о согласованном сторонами механизме, когда отказ возможен при наличии определенных факторов. Таким образом, п. 7.4.5. Договора аренды лишь исключает немотивированный отказ, что допустимо и типично для коммерческой аренды нежилых помещений на определенный срок.

Довод ответчика о том, что истцу предоставлено больше прав не означает незаконности такого распределения прав и рисков. Для предпринимательской деятельности действует принцип свободы договора в соответствии со ст. 421 ГК РФ. Стороны вправе согласовать любые условия, не противоречащие императивным нормам действующего законодательства РФ. Арендатор и Арендодатель являются коммерческими организациями, профессиональными участниками рыночными отношений. Соответственно, концепция несправедливости условий как в потребительских спорах в данном случае применению не подлежит.

В материалы дела ответчиком не представлены доказательства того, что условие п.7.4.5 нарушает запрет закона или иного правового акта, является результатом обхода закона с противоправной целью, намерения причинить вред, либо создает последствия, которые право не допускает. Само по себе несогласие ответчика с распределением прав в договоре аренды не означает нарушение закона.

По смыслу взаимосвязанных положений пунктов 4 и 7 статьи 4, части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующее положение требует специального доказывания (рынок, доли, невозможность альтернатив, причинно-следственная связь навязывания).

Кроме того, в соответствии с п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 №16 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.

В нарушение норм статьи 65 АПК РФ ответчик не представил доказательств как доминирующего положения истца на рынке, так и несправедливости условий договора, в том числе доказательств нахождения предпринимателя в положении, затрудняющем согласование им иного содержания условий договора.

Кроме того, доводы ответчика о нарушении «деловых обыкновений» в связи с отсутствием у Арендатора права на немотивированный односторонний отказ несостоятельны. Ссылки на интернет-источники (нейросети) и выборочные публикации не могут заменить надлежащие доказательства существования обычая делового оборота в смысле ст. 5 ГК РФ и судебной практики.

В соответствии с п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 12.03.2004 № 5 обычаем признается сложившееся правило поведения, достаточно определенное в своем содержании, широко применяемое в сфере предпринимательства, не закрепленное в законе или договоре. Для доказывания обычая сторона, которая на него ссылается, обязана представить письменные доказательства (опубликованные документы, экспертные заключения, засвидетельствованные ТПП. статистику рынка).

Таким образом, п. 7.4.5. Договора аренды является законным выражением принципа обязательности договора и соответствует ст. 310, 450 и 450.1 ГК РФ. Он не лишает ответчика законных способов защиты, не нарушает императивных норм. Суду не представлено доказательств того, что ответчик был лишен возможности отказаться от сделки, согласовать иные условия, выбрать другое помещение.

Довод ответчика о том, что прекращение пользования помещением обусловлено по независящим от него причинам, не является юридически значимым основанием прекращения обязательств по Договору аренды.

Корпоративные решения ПАО «Банк ПСБ» и/или группы «А7», обстоятельства банкротного дела, внесение здания в уставный капитал и последующий переезд, не свидетельствуют об объективной невозможности пользования предметом аренды, не связаны с состоянием Помещения, его доступностью либо действиями/нарушениями со стороны Арендодателя, а представляют собой внутренние управленческие и экономические решения Арендатора (и его группы), то есть относятся к сфере предпринимательского риска ответчика. Сам по себе переезд и перераспределение офисов внутри группы не делают помещение непригодным и не создают юридического запрета на его использование, следовательно, не прекращают обязательства по действующему договору и не являются основанием для одностороннего отказа вне предусмотренной договором и законом процедуры.

Кроме того, спорный договор предусматривает для Арендатора специальные основания одностороннего отказа. Ответчик на такие обстоятельства в письме от 10.04.2025 не ссылался и доказательств их наличия суду не представил.

Ссылки ответчика на Обзор судебной практики ВС РФ № 2 (2015) и Определение ВС РФ № 305-ЭС24-13688 также не подтверждают его позицию, поскольку применимы к ситуациям, где препятствие пользованию носит объективный характер и обусловлено юридически значимыми обстоятельствами, связанными с объектом аренды или действиями контрагента.

Также ООО «А7-Агент» является коммерческой организацией и профессиональным участником гражданского оборота, несущим предпринимательские риски своих управленческих решений.

Досрочное освобождение помещения не прекращает обязательство по внесению арендной платы по действующему договору (п. 13 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66).

Более того, п. 2 ст. 610 ГК РФ, устанавливающий право на односторонний отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, неприменим к срочным договорам. Договор аренды заключен на определенный срок, поэтому само по себе освобождение помещения без надлежащего расторжения договора в установленном порядке не влечет необходимых правовых последствий для прекращения обязательств по внесению арендной платы.

Определение Верховного Суда РФ от 01.09.2016 № 306-ЭС16-3858 прямо указывает, что арендодатель вправе требовать арендную плату, а арендатор не вправе

требовать ее возврата или уменьшения, если он не использовал имущество по зависящим от него причинам.

Право на односторонний отказ от договора является именно правом, а не обязанностью истца. Ни договор, ни закон не содержат императивного требования к Арендодателю немедленно реализовывать это право при наступлении основания.

Статья 310 ГК РФ устанавливает принцип недопустимости одностороннего отказа, из которого следует, что использование предоставленного договором исключения — это дискреционное полномочие управомоченной стороны.

В рассматриваемый период истец выставял счета, направлял претензии с требованием погасить долг, тем самым побуждая ответчика к исполнению обязательств, а не к расторжению договора.

Такое поведение направлено на сохранение договорных отношений, что противоречит логике обвинения ответчика в злоупотреблении правом.

Кроме того, ответчик произвольно устанавливает разумный срок в 7 дней для реализации права истца на односторонний отказ от Договора аренды и дату расторжения, не основанную ни на договоре, ни на законе.

Более того, ответчик не учитывает, что после мая 2025 года продолжала начисляться арендная плата за последующие месяцы, и расчет задолженности на 03.06.2025 года, предложенный ответчиком является необоснованным.

Ссылка ответчика на ст. 10 ГК РФ некорректна, так как согласно п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, недобросовестность заключается, в частности, в поведении, которое явно отклоняется от обычного поведения участника оборота. Ожидание оплаты долга и предоставление контрагенту времени для его погашения, напротив, является обычной и добросовестной практикой в коммерческих отношениях. Однако право истца на односторонний отказ от исполнения договора аренды было известно ответчику, а момент реализации предусмотренного права Арендодателем не может быть поставлен в вину истцу при отсутствии доказательств его противоправных намерений.

В соответствии со ст. 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые с намерением причинить вред другому лицу, злоупотребление правом в иных формах, а также недобросовестное осуществление гражданских прав.

Согласно ч. 2 ст. 41 АПК РФ недопустимо злоупотребление правом либо совершение процессуальных действий, не имеющими целью разрешение спора по существу, а также иные действия, направленные на воспрепятствование рассмотрению дела и рассмотрению спора по существу.

Действия ответчика свидетельствуют о недобросовестном осуществлении процессуальных прав и злоупотреблении правом, направленном на затягивание и воспрепятствование рассмотрению дела, уклонению от разрешения спора по существу, что является прямым нарушением ст. 10 ГК РФ, ч. 2 ст. 41 АПК РФ.

Арендатор подал встречный иск спустя 6 месяцев со дня принятия искового заявления к производству судом и за 6 дней до предстоящего судебного заседания, хотя все фактические обстоятельства, на которые он ссылается (раздел 1 настоящих Возражений), были ему известны задолго до подачи встречного иска. .

Таким образом, несвоевременное предъявление встречного иска без объективных причин может квалифицироваться судом как злоупотребление процессуальными правами.

С учетом изложенного, исковые требования по встречному иску являются недоказанными, необоснованными и удовлетворению не подлежат.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине, понесенные истцом, подлежат взысканию с ответчика в полном объеме, поскольку требования, заявленные в иске, обоснованы.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 11, 12, 166, 167, 168, 174, 309,

310, 330, 450, 452, 606, 614, 622 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 49, 64, 65, 110, 124, 132, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "А7-АГЕНТ" (125196, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТВЕРСКОЙ, УЛ ЛЕСНАЯ, Д. 9, ПОМЕЩ. 2/10, ОГРН: 1247700638570, Дата присвоения ОГРН: 26.09.2024, ИНН: 9710138144) в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИТИ-84" (123112, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, НАБ ПРЕСНЕНСКАЯ, Д. 12, ЭТАЖ 84, ОГРН: 1207700406517, Дата присвоения ОГРН: 29.10.2020, ИНН: 9710086129) задолженность в размере 11 200 000 (одиннадцать миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек, неустойку в размере 2 886 000 (два миллиона восемьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек, неустойку до фактической оплаты суммы задолженности, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 365 860 (триста шестьдесят пять тысяч восемьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

В удовлетворении встречных исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано лицами, участвующими в деле, в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья:

Н.А Чекмарева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 05.08.2025 5:35:32

Кому выдана Чекмарева Наталия Алексеевна