

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА
от 16.03.2026 № Ф09-374/26 по делу № А50-12890/2025

Арбитражный суд Уральского округа в составе судьи Купреенкова В.А. рассмотрел кассационную жалобу потребительского общества по управлению имуществом "А Плюс" (далее - общество "А Плюс", истец) на мотивированное решение Арбитражного суда Пермского края от 26.08.2025, принятое в порядке упрощенного производства, по делу N А50-12890/2025 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2025 по тому же делу.

Жалоба рассматривается в порядке, предусмотренном статьей 288.2. Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Общество "А Плюс" обратилось в Арбитражный суд Пермского края к акционерному обществу "Тандер" (далее - общество "Тандер", ответчик) с иском о взыскании 62 769 руб. 30 коп. задолженности по договору аренды, в том числе задолженности по внесению постоянной части арендной платы за период с 01.05.2025 по 31.05.2025 в размере 29 668 руб. 25 коп., задолженности по внесению постоянной части арендной платы за период с 01.06.2025 по 30.06.2025 в размере 29 668 руб. 25 коп., пени в размере 2432 руб. 80 коп., начисленных по состоянию на 16.06.2025 с последующим начислением пени по дате исполнения ответчиком основного обязательства, расходов по оплате государственной пошлины.

Мотивированным решением суда от 26.08.2025 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2025 решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе общество "А Плюс" просит решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права. Заявитель, ссылаясь на определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.04.2024 N 305-ЭС23-26201 отмечает, что истец стал плательщиком налога на добавленную стоимость (далее - НДС) не по своей инициативе, а в связи с изменениями, внесенными Федеральным законом от 12.07.2024 N 176-ФЗ "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее - Закон N 176-ФЗ), согласно которым налогоплательщики, находящиеся на упрощенной системе налогообложения (далее - УСН) становятся плательщиками НДС при превышении лимитов доходов; на дату заключения договора арендодатель не мог предусмотреть изменения в законодательстве, выразившиеся в наложении обязательств на истца, находящегося на УСН, уплаты НДС по ставке 5%, без перехода на ОСН. Как отмечает заявитель, сумма НДС, требуемая арендодателем к оплате арендатором, не является частью арендных платежей, поскольку не является платой за предоставление имущества в пользование. Истец также поясняет, что ответчик является плательщиком НДС и у него имеется право на вычет НДС.

В отзыве на кассационную жалобу общество "Тандер" просит судебные акты оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между обществом "Тандер" (арендатор) и обществом "А Плюс" (арендодатель) заключен договор аренды недвижимого имущества от 01.02.2013 N ПрмФ/104/13, в соответствии с пунктом 1.1 которого арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем помещением: встроенные помещения N 41, 48 - 81, 83 - 97 общей площадью 1114,3 кв. м (литера а), в том числе торговой 376 кв. м на первом этаже девятиэтажного кирпичного жилого дома, расположенные по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. Карпинского, 107.

В соответствии с пунктом 3.1.1. договора арендатор обязуется своевременно и полностью выплачивать арендодателю арендную плату согласно раздела 5 договора.

Стороны договора согласовали, что арендатор обязуется уплачивать арендодателю в течение установленного в договоре срока арендную плату, которая состоит из постоянной части арендной платы и переменной части арендной платы (пункт 5.1 договора).

Пунктом 5.2.1. договора в редакции дополнительного соглашения от 16.07.2014 с 01.07.2014 установлен размер постоянной части арендной платы в сумме 593 365 руб., без НДС, в месяц.

В соответствии с пунктом 3 дополнительного соглашения от 26.07.2017 к договору стороны договорились, что постоянная часть арендной платы за один месяц аренды, следующий за календарным месяцем, в котором будут завершены строительно-монтажные работы на арендуемом объекте, составляет 296 682 руб. 50 коп. без НДС.

В соответствии с пунктом 5.2.2 договора размер постоянной части арендной платы подлежит изменению по соглашению сторон, но не ранее чем через один год после подписания акта приема-передачи в соответствии с п. 4.1 настоящего договора, не чаще одного раза и год, на уровень инфляции, определенный на основании официальных данных органов государственной статистики в целом по данному субъекту РФ. При этом арендатор обязан за 20 календарных дней до предстоящей даты повышения аренды (дата числом и прописью каждого года аренды) предоставить арендодателю справку о размере уровня инфляции, предоставляемую региональным центром статистики в Пермском крае за прошедший год, а также подписать дополнительное соглашение об изменении арендной платы.

Обращение стороны договора с предложением об изменении постоянной части арендной платы по настоящему договору к другой стороне должно направляться не позднее, чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты изменения (пункт 5.2.2. договора).

Оплата постоянной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя не позднее 10 числа месяца, за который осуществляется платеж (пункт 5.2.3 договора).

За несвоевременное перечисление арендной платы арендодатель имеет право взыскать с арендатора пени в размере 0,2% от невыплаченной суммы за каждый день просрочки платежа. В случае, если просрочка произошла по вине банковского учреждения, данное правило не применяется (пункт 7.1 договора).

Письмом от 24.04.2025 N 14 арендодатель уведомил арендатора об утрате права освобождения от уплаты НДС и уплате налога по ставке 5%; об изменении с 01.05.2025 арендной платы по договору аренды недвижимого имущества от 01.02.2013 N ПрмФ/104/13

с "593 365 рублей, без НДС" на "593 365 рублей, кроме того НДС 5% 29 668 рублей 25 коп."; дополнительно направил дополнительное соглашение к договору.

Общество "А Плюс" сообщило обществу "Тандер" о наличии задолженности в размере 29 668 руб. 25 коп., пени в размере 712 руб. 04 коп.

Арендатор оплатил арендодателю стоимость постоянной части арендной платы за период май, июнь 2025 года из расчета 593 365 руб., без НДС, в месяц.

За тот же период арендодатель начислил сумму арендной платы из расчета 623 033 руб. 25 коп., в том числе НДС 5% в месяц. Разница между начисленной арендодателем арендной платой и оплаченной арендатором за соответствующий период - 29 668 руб. 25 коп. в месяц, что является суммой НДС.

Претензией арендодатель известил арендатора об имеющейся задолженности по арендной плате в виде неоплаченного НДС.

Поскольку разница между арендной платой и налоговым платежом по НДС не была оплачена арендатором, арендодатель обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того, что сторонами не согласована возможность одностороннего увеличения арендной платы по решению арендодателя, а возникновение у арендодателя обязанности по уплате НДС без изменения режима налогообложения, не является основанием для увеличения арендной платы на сумму НДС 5% без согласия арендатора. Суды указали, что размер постоянной части арендной платы, согласованный сторонами, является твердым, увеличение постоянной части арендной платы возможно только при условии увеличения арендной платы на размер инфляции и только путем заключения двустороннего соглашения.

Рассмотрев доводы кассационной жалобы, изучив материалы дела, проверив в соответствии со статьями 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции полагает, что судебные акты подлежат отмене, дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Дело рассмотрено в порядке упрощенного производства в соответствии с главой 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Вступившие в законную силу решения арбитражного суда первой инстанции и постановления арбитражного суда апелляционной инстанции, принятые по делам, рассмотренным в порядке упрощенного производства, могут быть обжалованы в порядке кассационного производства по правилам, предусмотренным настоящей главой, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей (ч. 1 ст. 288.2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату, порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (статья 614 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пунктам 1, 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии со статьей 424 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Суды пришли к выводу о том, что изменение режима налогообложения арендодателя в данном случае, с учетом условий договора, не должно влиять на сумму арендной платы, подлежащую оплате арендодателю за пользование объектом аренды.

Между тем судами не учтено, следующее.

Начисление спорной суммы истец обосновывает внесением изменений в действующее законодательство, согласно которым с 01.01.2025 все налогоплательщики, применяющие УСН, признаются налогоплательщиками НДС.

В соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 23 Налогового кодекса налогоплательщики обязаны уплачивать законно установленные налоги и представлять в налоговый орган по месту учета в установленном порядке налоговые декларации по тем налогам, которые они обязаны уплачивать, если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах.

Из положений главы 21 Налогового кодекса следует, что НДС представляет собой изъятие в бюджет части добавленной стоимости, создаваемой на всех стадиях производства, и определяется как разница между суммами налога, полученного исходя из стоимости реализованных товаров (услуг), и суммами налога, уплаченного поставщику за данные товары (услуги).

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса объектом обложения НДС признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации.

При этом с учетом экономико-правовой природы НДС как косвенного (перелагаемого на потребителей) налога в силу пункта 1 статьи 168 Налогового кодекса при реализации товаров (работ, услуг), передаче имущественных прав налогоплательщик дополнительно к цене (тарифу) реализуемых товаров (работ, услуг), передаваемых имущественных прав обязан предъявить к оплате покупателю этих товаров (работ, услуг), имущественных прав соответствующую сумму налога.

Таким образом, 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.

Из этого вытекает, что при реализации товаров (работ, услуг) покупателям НДС не может исчисляться в сумме, которая не соответствовала бы реально сформированной цене и не могла быть полностью предъявлена к оплате покупателями в ее составе, что по существу

означало бы взимание налога без переложения на потребителя, за счет иного экономического источника - собственного имущества хозяйствующего субъекта (продавца).

Общество "А Плюс", обращаясь с иском, предъявило к взысканию арендную плату, исчисленную с учетом НДС 5%, плательщиком которого, по его утверждению, оно является с 1 января 2025 г. в связи с внесенными в законодательство изменениями.

Согласно пункту 1 статьи 145 Налогового кодекса в редакции Закона N 176-ФЗ, организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, освобождаются от исполнения обязанностей по исчислению и уплате НДС при условии в том числе, если за предшествующий налоговый период по налогу, уплачиваемому в связи с применением УСН, у указанных организации или индивидуального предпринимателя сумма доходов не превысила в совокупности 60 миллионов рублей.

В связи с этим операции по реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, осуществляемые с 1 января 2025 года организацией, применяющей УСН, и не имеющей оснований для освобождения от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой НДС, подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) НДС в порядке, установленном главой 21 Налогового кодекса.

Следует отметить, что вопрос распределения налогового бремени в ситуации внесения законодателем изменений, возлагающих на поставщика услуги обязанность по уплате НДС, явился предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации.

В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 25.11.2025 N 41-П "По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 168 Налогового кодекса Российской Федерации, подпункта "а" пункта 1 статьи 1 Федерального закона от 31 июля 2020 г. N 265-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации" в связи с жалобой публичного акционерного общества "Банк ВТБ", принятом на основании анализа дела N А40-236292/2022, пункты 1 и 2 статьи 424 Гражданского кодекса, пункт 1 статьи 168 Налогового кодекса и подпункт "а" пункта 1 статьи 1 Федерального закона от 31 июля 2020 г. N 265-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации" в их взаимосвязи признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации, ее статьям 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2), 35 (части 1 и 2), 55 (часть 3), 57 и 75.1, в той мере, в какой они ввиду своей пробельности относительно решения вопроса об изменении цены длящегося договора (или о его расторжении) в связи с изменениями после его заключения налогового закона, в силу которых при исполнении этого договора у поставщика возникает обязанность по уплате налога на добавленную стоимость, допускают взыскание поставщиком дополнительного вознаграждения, компенсирующего последствия указанных изменений налогового закона, с покупателя, который не имеет возможности принять соответствующие суммы налога к вычету для компенсации перелаживаемых на него потерь.

В Постановлении также указано, что впредь до внесения в законодательство необходимых изменений, в случае если стороны не достигли с соблюдением гражданского законодательства соглашения об изменении цены длящегося договора или о его расторжении в связи с изменениями после его заключения налогового закона, в силу которых при исполнении этого договора возникает обязанность поставщика уплатить НДС:

1. Поставщик вправе обратиться в суд с требованием об увеличении цены в пределах половины приходящейся на соответствующую операцию суммы налога, которая уплачивается в бюджет, если дальнейшее исполнение длящегося договора лишает его того,

на что он был вправе рассчитывать при заключении этого договора, в том числе влечет имущественные потери, а покупатель, не имеющий права воспользоваться налоговым вычетом, отказался изменить договор или расторгнуть его;

2. Цена, согласованная в заключаемом договоре с физическим лицом, не может быть изменена, за исключением случаев, когда физическое лицо при заключении и исполнении договора осуществляет предпринимательскую деятельность;

3. Вопрос об увеличении цены применительно к отношениям, связанным с закупкой товаров, работ, услуг для государственных и муниципальных нужд, разрешается с учетом особенностей, установленных законодательством о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Таким образом, установлению подлежат следующие обстоятельства:

- наличие права покупателя (арендатора) на вычет. Если такое право имеется, то цена договора может быть увеличена на всю сумму налога, а не на половину; если не имеется - увеличивается на половину, в связи с чем, риски увеличения налога распределены поровну;

- наличие у поставщика услуги (арендодателя) имущественных потерь в связи с дальнейшим исполнением договора по прежней цене с учетом новой налоговой нагрузки.

В отсутствие исследования и установления данных обстоятельств выводы судов о возложении налогового бремени, возникшего вследствие внесения изменений в законодательство, на какую-либо одну из сторон договора будут являться преждевременными.

В настоящем случае отказ во взыскании арендной платы, исчисленной с учетом НДС, приведет к тому, что неблагоприятные имущественные последствия изменения условий налогообложения по воле законодателя возлагаются только на истца, вынужденного оплачивать налог (при доказанности данного утверждения) за счет уменьшения своего дохода, в то время как последствия исполнения договора для ответчика не ухудшаются, что в придаваемом Конституционным Судом Российской Федерации значении противоречит существу законодательного регулирования отношений, связанных с уплатой НДС, и не отвечает требованию добросовестности.

Судами в нарушение положений части 1 статьи 168, части 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в данном случае значимые для рассмотрения настоящего дела обстоятельства не установлены, надлежащая правовая оценка им не дана.

Основаниями для пересмотра в порядке кассационного производства указанных в части 1 настоящей статьи решений и постановлений являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (ч. 3 ст. 288.2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебное решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Согласно части 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций является несоответствие выводов суда, содержащихся в судебном акте, фактическим обстоятельствам дела, установленными судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Поскольку для разрешения спора по существу требуется оценка доказательств и установление обстоятельств дела, что не входит в компетенцию суда кассационной инстанции, судебные акты подлежат отмене, а дело подлежит направлению в арбитражный суд первой инстанции на новое рассмотрение на основании пункта 3 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах мотивированное решение Арбитражного суда Пермского края от 26.08.2025, принятое в порядке упрощенного производства, по делу N А50-12890/2025 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2025 по тому же делу подлежат отмене, дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции в связи с тем, что обжалуемые судебные акты приняты по неполно исследованным обстоятельствам спора с нарушением положений процессуального законодательства, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав.

При новом рассмотрении дела арбитражному суду надлежит устранить отмеченные недостатки, дать оценку заявленным обществом требованиям и положенным в их обоснование обстоятельствам, а также представленным доказательствам, установить с учетом вышеприведенной позиции высшей судебной инстанции юридически значимые обстоятельства дела, на основании которых определить наличие (отсутствие) неблагоприятных имущественных последствий для сторон договора в связи с законодательными изменениями условий налогообложения, при необходимости распределить риски увеличения налоговой нагрузки, и принять решение в соответствии с нормами материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 286, 287, 288.2, 289, 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

мотивированное решение Арбитражного суда Пермского края от 26.08.2025, принятое в порядке упрощенного производства, по делу N А50-12890/2025 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2025 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края.

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.

Судья

В.А.КУПРЕЕНКОВ