

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д. 4, Санкт-Петербург, 190121

<http://fasszo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

Санкт-Петербург

11 августа 2026 года

Дело № А56-26307/2025

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Салтыковой С.С., судей Захаровой М.В., Сапоткиной Т.И.,

при участии от Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Замарцевой Ю.О. (доверенность от 10.12.2025), от Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» Замарцевой Ю.О. (доверенность от 25.12.2025), от индивидуального предпринимателя Никитиной Татьяны Юрьевны представителя Краевской К.С. (доверенность от 01.01.2025),

рассмотрев 10.08.2026 в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.10.2025 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.05.2026 по делу № А56-26307/2025,

у с т а н о в и л:

индивидуальный предприниматель Никитина Татьяна Юрьевна, ОГРНИП 304781329500116, ИНН 781300382909 (далее - Предприниматель), обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением о признании недействительным содержащегося в уведомлении от 01.08.2023 № 04-15-15393/23-0-0 (далее – Уведомление) отказа Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, адрес: 191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А, пом. 2-Н, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076 (далее - Комитет), от договора аренды от 05.04.2005 № 01-А006535 (далее – Договор), признании Договора действующим.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Имущество Санкт-Петербурга», адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, Новгородская ул.,

д. 20, литера А, пом. 2-Н, ОГРН 1177847189190, ИНН 7840066803 (далее – Учреждение).

Решением суда от 06.10.2025, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.05.2026, исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Комитет, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, несоответствие их выводов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, просит решение от 06.10.2025 и постановление от 08.05.2026 отменить, принять новый судебный акт - об отказе в удовлетворении требований Предпринимателя в полном объеме.

Податель жалобы полагает, что Договор прекращен ввиду одностороннего отказа арендодателя от него; неполучение Предпринимателем Уведомления об одностороннем отказе от Договора связано с действиями самого Предпринимателя, а не отделения почты. Также Комитет не согласен с выводом суда апелляционной инстанции о соблюдении Предпринимателем срока исковой давности при обращении в суд с настоящим иском.

В возражениях на кассационную жалобу Предприниматель просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель Комитета и Учреждения поддержала доводы жалобы, представитель Предпринимателя - доводы отзыва.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке в пределах, установленных статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и отзыве на нее.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Комитет по управлению городским имуществом, правопродшественник Комитета, и Предприниматель 05.04.2005 заключили Договор аренды объекта нежилого фонда с кадастровым номером 78:2006:0:24:2, расположенного по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, Волховский пер., д. 6, лит. А, пом. 1Н, 4Н, 10Н, площадью 217.1 кв. м (далее – Объект).

В соответствии с дополнительным соглашением от 13.12.2011 № 5 к Договору он действует до 30.11.2012.

Согласно пункту 5.2 Договора, если арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

После истечения срока действия Договора Предприниматель продолжила пользование Объектом, Комитет выставял арендную плату, а арендатор осуществлял перечисление арендодателю арендных платежей в полном объеме, что подтверждается представленными в материалы дела платежными поручениями.

В адрес Предпринимателя 25.12.2024 поступило письмо Учреждения от 25.12.2024 № 04-19-30177/24-0-0, в котором содержалась информация о прекращении Договора на основании Уведомления.

Ссылаясь на то, что Предприниматель не получала Уведомление о расторжении Договора, она обратилась в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что Уведомление не было вручено Предпринимателю по обстоятельствам, за которые она не отвечает, в связи с чем исковые требования удовлетворил.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, в том числе отметив отсутствие оснований для вывода о пропуске Предпринимателем срока исковой давности.

Суд кассационной инстанции, исследовав материалы дела, изучив доводы жалобы и отзыва на нее, проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, считает, что обжалуемые судебные акты не подлежат отмене в связи со следующим. В соответствии со статьей 4 АПК РФ и статьей 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

На основании статей 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 610 ГК РФ в случае заключения договора аренды на неопределенный срок каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, Комитет указал, что Договор расторгнут в одностороннем порядке на основании Уведомления.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в Уведомлении, направленном Обществу по адресу регистрации Предпринимателя, Комитет выразил волеизъявление на прекращение арендных отношений.

Соответствующее почтовое отправление Предпринимателю не вручено, возвращено отправителю «за истечением срока хранения».

В соответствии с пунктом 1 статьи 165.1 ГК РФ уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с

которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

При этом законом предусмотрено, что сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 2 статьи 165.1 ГК РФ).

Как разъяснено в абзаце втором пункта 63 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Постановление № 25) с учетом положения пункта 2 статьи 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей или в едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

При этом необходимо учитывать, что юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, перечисленным в абзацах первом и втором данного пункта, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя. Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

В пункте 67 Постановления № 25 отмечено, что юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

Исходя из приведенных разъяснений, содержащихся в Постановлении № 25, к предмету доказывания по настоящему спору относятся обстоятельства соблюдения своих обязательств как отправителем по направлению юридически значимого сообщения, так и адресатом по получению направленной в его адрес корреспонденции.

В рассматриваемом случае судами установлено, что Уведомление не может считаться доставленным Предпринимателю, поскольку по обстоятельствам, не зависящим от Предпринимателя, оно не было ей вручено и Предприниматель не ознакомилась с ним.

В отсутствие доказательств доставки сотрудниками почтового отделения соответствующего извещения о почтовом отправлении данный вывод является обоснованным.

То обстоятельство, что Предприниматель 17.01.2024 заявляла о намерении продолжить арендные отношения, не является доказательством получения ею Уведомления.

Также суд апелляционной инстанции обоснованно отклонил заявление Комитета о пропуске Предпринимателем срока исковой давности.

На основании пункта 2 статьи 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Учитывая, что истец обратилась в арбитражный суд с иском 21.03.2025 и в материалах дела отсутствуют доказательства того, что она узнала об Уведомлении ранее 21.03.2024, основания для применения срока исковой давности отсутствовали.

При таких обстоятельствах суды пришли к верному выводу о том, что исковые требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Поскольку нормы права применены судами первой и апелляционной инстанций в соответствии с фактическими обстоятельствами дела, установленными на основании имеющихся в деле доказательств, обстоятельства, являющиеся безусловным основанием для отмены судебных актов, отсутствуют, обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения.

Руководствуясь статьями 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.10.2025 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.05.2026 по делу № А56-26307/2025 оставить без изменения, а кассационную жалобу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга – без удовлетворения.

Председательствующий

С.С. Салтыкова

Судьи

М. В. Захарова

Т.И. Сапоткина