

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС15-8784

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 29.10.2015.  
Определение в полном объеме изготовлено 05.11.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Киселевой О.В., Золотовой Е.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Министерства обороны Российской Федерации на решение Арбитражного суда города Москвы от 27.08.2013 по делу А40-163151/2012, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2014, постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.04.2015 по тому же делу

по иску Министерства обороны Российской Федерации к фирме ХАЙ-ТЕХНОЛОДЖИ АКЦИЕНГЕЗЕЛЬШАФТ (HIGH TECHNOLOGY AG) о взыскании 9 235 641 рублей 80 копеек задолженности по арендной плате, 13 853 477 рублей 56 копеек неустойки за просрочку оплаты арендных платежей, расторжении договора аренды и обязанности освободить занимаемые помещения, находящиеся по адресу: г. Москва, 3-я Песчаная ул., д. 2, стр. 1, общей площадью 2895,1 кв. м и вернуть их.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Федеральное автономное учреждение Министерства обороны Российской Федерации «Центральный спортивный клуб Армии», Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве.

В заседании приняли участие представители:

от Министерства обороны Российской Федерации - Полевец И.М., Уткина В.М., Соколова С.Ю.;

от фирмы ХАЙ-ТЕХНОЛОДЖИ АКЦИЕНГЕЗЕЛЬШАФТ (HIGH TECHNOLOGY AG) – Скрыпник К.В., Разоренов Н.В.;

от Федерального автономного учреждения Министерства обороны Российской Федерации «Центральный спортивный клуб Армии» - Трапезников В.А., Соломко А.П.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве – Ветров Н.Е.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей сторон по делу, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

Министерство обороны Российской Федерации (далее - Минобороны России) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к фирме ХАЙ-ТЕХНОЛОДЖИ АКЦИЕНГЕЗЕЛЬШАФТ (HIGH TECHNOLOGY AG, далее - фирма) о взыскании 9 235 641 рублей 80 копеек задолженности по арендной плате за период с мая 2011 года по 31.06.2012, возникшей по договору от 10.10.1995 № 01-13/2543, а также 13 853 477 рублей 56 копеек неустойки за просрочку оплаты арендных платежей, расторжении названного договора и обязанности освободить занимаемые помещения, находящиеся по адресу: г. Москва, 3-я Песчаная ул., д. 2, стр. 1, общей площадью 2895,1 кв. м, и вернуть их балансодержателю в лице Федерального автономного учреждения Министерства обороны Российской Федерации «Центральный спортивный клуб Армии».

Решением Арбитражного суда г.Москвы от 27.08.2013 в иске отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2014 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15.04.2015 решение оставлено без изменения.

Минобороны России обратилось в Верховный суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты, в которой просит их отменить, как принятые с нарушением норм материального и процессуального права.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующих в судебном заседании представителей сторон и третьих лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как следует из оспариваемых судебных актов и материалов дела, Минобороны России заявило иск к фирме о взыскании задолженности по арендной плате, образовавшейся по договору от 10.10.1995 № 01-13/2543 аренды зданий, объектов, сооружений и нежилых помещений, являющихся федеральной собственностью, по условиям которого фирме в пользование

передано расположенное по адресу: г. Москва, 3-я Песчаная улица, вл. 2 отдельно стоящее здание площадью 2 895,1 кв. м.

В связи с ненадлежащим исполнением, по мнению Минобороны России, условий договора аренды ответчиком, истец также заявил требование о взыскании неустойки, а также о расторжении договора аренды и о выселении фирмы из нежилых помещений.

При рассмотрении дела суды установили, что договор аренды был заключен 10.10.1995. Условиями договора аренды стороны согласовали обязанность фирмы вносить арендную плату ежемесячно с оплатой до 10 числа оплачиваемого месяца в размере 22 000 долларов США в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату платежа, начиная с даты подписания балансодержателем акта о приеме-сдаче отремонтированного (реконструированного) арендуемого сооружения (пункты 1.1, 3.1 договора, пункт 5 дополнительного соглашения к договору от 07.12.1995).

За нарушение обязанности по оплате арендных платежей договором предусмотрена неустойка в размере 0,7% от просроченной суммы за каждый день просрочки (пункт 4.1. договора), а при невнесении арендатором платежа по истечении одного месяца со дня требуемой оплаты, договор расторгается по инициативе комитета и балансодержателя (пункт 6.2.4. договора).

Полагая, что у фирмы имеется задолженность по арендной плате за период с мая 2011 года по июль 2012 года в размере 9 235 641 рублей 80 копеек, а также неустойка в размере 13 853 477 рублей 56 копеек, Минобороны России обратилось в суд с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении заявленного иска по делу, суды исходили из отсутствия у фирмы задолженности.

Указанный вывод сделан судами с учетом того, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 28.12.2011 по делу № А40-136610/09 было установлено, что с 11.10.1995 по 15.11.1995 на счет балансодержателя фирмой перечислено 989 000 долларов США, а сумма 423 939,3 долларов США, составляющая стоимость произведенного фирмой капитального ремонта вспомогательных помещений здания площадью 624,5 кв. м, была зачтена в счет оплаты арендных платежей.

Суд также принял во внимание, что согласно упомянутому судебному акту фирмой по согласованию с балансодержателем произведен капитальный ремонт (реконструкция) предоставленного в аренду здания гостиницы, выполнены общестроительные и монтажные работы. Стоимость произведенных арендатором вложений согласно акту государственной приемочной комиссии о приемке законченного капитальным ремонтом жилого здания в эксплуатацию от 15.07.1998 составила 1 965 328,9 долларов США.

Поскольку имущество было передано в субаренду закрытому акционерному обществу «Торгспецсервис» по договору от 24.02.2004, суды также учли произведенную субарендатором оплату арендных платежей, которые перечислялись за фирму непосредственно в федеральный бюджет. Всего с 09.04.2004 по январь 2009 года субарендатор, как установили суды, в федеральный бюджет перечислил 29 142 975 рублей 88 копеек.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, а также представленные Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве (далее - территориальное управление Росимущества) справки об оплате фирмой всего по договору аренды арендной платы в сумме, эквивалентной 4 654 268,2 долларов США, суды с учетом отсутствия оснований о недостоверности указанной информации сделали вывод о том, что задолженности у фирмы по арендной плате не имеется.

Между тем судами при рассмотрении дела не было учтено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, 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.

Однако в нарушение указанной процессуальной нормы суды не обеспечили полноту установления всех обстоятельств, имеющих значение для дела по заявленному им иску, а также всестороннее, полное, объективное и непосредственное исследование всех имеющихся в деле доказательств.

Спорный период по иску составляет май 2011 года - июль 2012 года, последние платежи, признанные судами надлежащими, произведены в 2009 году, поступления денежных средств от ответчика после этого года, в том числе за период взыскания, суды не установили.

Сделав вывод о том, что у ответчика не имеется задолженности в целом по договору аренды, суды не опровергли довод истца о наличии ее за спорный период, не установив дату, на которую приходится произведенная ранее фирмой оплата или стоимость выполненных работ.

Акта сверки взаиморасчетов между сторонами, включающего спорный период, подписанного его надлежащими представителями без замечаний и сомнений, между сторонами не имеется.

Ранее истец обращался за взысканием задолженности в связи с неисполнением ответчиком обязанности по оплате арендной платы по тому же договору, но за период с сентября 2007 года по июль 2009 года.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.12.2011 по делу № А40-136610/09 в иске было отказано также по причине отсутствия задолженности. Суды при рассмотрении этого дела исходили по существу из тех же обстоятельств: оплаты 989 000 долларов США, выполнения ремонтных работ на сумму 423 939,3 долларов США, наличием письма территориального управления Росимущества об отсутствии задолженности по договору аренды у фирмы и т.д.

Из изложенного следует, что приведенные обстоятельства были положены в основу для отказа в иске, как по указанному делу, так и по настоящему делу, несмотря на иной период взыскания.

При этом ни в одном из них суды не установили дату, на которую ранее внесенные платежи или выполненные работы могут быть засчитаны в счет арендной платы.

Применение в связи с этим статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении настоящего дела в отсутствие установленного вступившим в законную силу решением суда факта оплаты ответчиком задолженности за спорный по настоящему делу период, нельзя признать обоснованным.

Более того, судами не дана правовая оценка доводам истца об отсутствии оснований для признания надлежащими доказательствами письма территориального управления Росимущества со ссылкой на то, что с января 2009 года указанный государственный орган не исполняет функции по управлению федеральным имуществом. Указанные обязанности в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 № 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом» переданы Минобороны России.

Не дана должная правовая оценка также другим доводам Минобороны, приведенным по возражениям ответчика по заявленному иску.

В соответствии с пунктом 3 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дела.

Таким образом, суды не учли, что иск по настоящему делу заявлен в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязанностей, бремя доказывания обратного, то есть внесение им арендной платы на спорный период и отсутствие в связи с этим у него задолженности, возложено в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на арендатора, то есть ответчика по делу.

При оценке доказательств, имеющихся по настоящему делу, суды должны были в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обеспечить всестороннее, полное, объективное исследование имеющихся в деле доказательств, оценить относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности с учетом того, что никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Нарушение требований процессуальных норм, по мнению Судебной коллегии, повлекло нарушение права истца, обратившегося в суд, на эффективную судебную защиту.

На основании изложенного обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятые с существенными нарушениями норм процессуального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможна защита охраняемых законом публичных интересов.

При новом рассмотрении дела судам следует разрешить спор с соблюдением положений Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также с применением норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 27.08.2013 по делу № А40-163151/2012, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.11.2013, постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.04.2015 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Президиум Верховного Суда Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Е.Н.Золотова

О.В. Киселева