

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС22-5403

г. Москва

дело № А40-77969/2021

Резолютивная часть определения объявлена 23.08.2022.

Полный текст определения изготовлен 30.08.2022.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Грачевой И.Л., Золотовой Е.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Федерального государственного унитарного предприятия «Национальные рыбные ресурсы» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.01.2022 по делу № А40-77969/2021 Арбитражного суда города Москвы

по исковому заявлению Федерального государственного унитарного предприятия «Национальные рыбные ресурсы» к открытому акционерному обществу «Владивостокский морской рыбный порт» о расторжении договора аренды федерального недвижимого имущества от 14.08.2017 № Д-30/207, возложении обязанности передать истцу гидротехнические сооружения - причалы № 44-54, расположенные по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Березовая, д. 25, об изъятии причалов в случае неисполнения обязанности по их передаче истцу,

при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора: Федерального агентства по рыболовству и Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

При участии в судебном заседании представителей:

открытого акционерного общества «Владивостокский морской рыбный порт» - Балужева Е.Е., Пономаренко С.В., Строгановой Т.В.,

Федерального государственного унитарного предприятия «Национальные рыбные ресурсы» - Быковского А.В., Пяткина И.И.

Федерального агентства по рыболовству - Румянцевой М.А.,

Федерального агентства по управлению государственным имуществом - Зварич К.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступление представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Федеральным государственным унитарным предприятием «Национальные рыбные ресурсы» (далее - предприятие, арендодатель) и открытым акционерным обществом «Владивостокский морской рыбный порт» (далее - порт, арендатор) заключен договор аренды от 14.08.2017 № Д-30/207 (далее - договор аренды), находящегося у арендодателя на праве хозяйственного ведения федерального недвижимого имущества согласно условиям которого арендодатель передал арендатору гидротехнические сооружения – причалы № 44-54, расположенные по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Березовая, д. 25, для использования в целях обслуживания судов рыбопромыслового флота и судов иного назначения, выполнения погрузочно-разгрузочных работ в отношении рыбы, рыбопродукции, морепродуктов и иных грузов в соответствии с паспортным назначением причалов, схемой допустимых нагрузок, поддержания причалов в надлежащем техническом состоянии, а также для осуществления инвестиций в создание и модернизацию объектов портовой и иной инфраструктуры (пункт 1.1 договора).

В преамбуле договора указано о согласовании его заключения с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москва, действующего от имени собственника в отношении передаваемого в аренду федерального имущества.

Срок договора составляет 49 лет (пункт 2.1 договора).

На арендодателя возложены обязанности, в том числе, контролировать выполнение арендатором обязательств по договору, не допускать досрочного освобождения арендатором арендуемых объектов без заключения соглашения; уведомлять об изменении арендной платы и т.д.(раздел 3.1 договора).

В соответствии с пунктом 3.2. арендатор принял на себя обязательства использовать арендуемые объекты в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего договора, условиями договора и законодательством Российской Федерации; предоставлять арендодателю всю необходимую техническую документацию по оснащению объектов; осуществлять эксплуатацию объектов и технический контроль за их эксплуатацией в строгом соответствии с требованиями нормативных документов, своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, установленную разделом 6 договора и т.д.

При этом в соответствии с пунктом 3.2.39 договора арендатор должен обеспечить на арендуемых объектах условия и поддерживать установленную пропускную способность порта для перевалки рыбы, рыбопродукции и морепродуктов с судна на берег, включая соответствующие грузы в крупнотоннажных рефрижераторных контейнерах, в объеме :

- до 1 января 2020 года - не менее 250 000 тонн за календарный год;
- с 1 января 2020 года с учетом выполнения инвестиционных обязательств, установленных разделом 4 настоящего договора - не менее 500 000 тонн за календарный год.

Согласно пункту 3.2.43 арендатор выполняет за свой счет или за счет привлеченных ресурсов инвестиционные обязательства, установленные разделом 4 договора.

Договором аренды в разделе 4 предусмотрены инвестиционные обязательства арендатора, в соответствии с которыми он в течение 48 месяцев с даты заключения договора на принадлежащем арендатору на праве собственности или на ином законном основании земельном участке, в том числе с привлечением третьих лиц – резидентов свободного порта Владивосток, обеспечивает строительство, оборудование и ввод в эксплуатацию холодильного склада, увеличивающего пропускную способность порта по перевалке до 500 000 тонн рыбы, рыбной продукции и морепродуктов за календарный год по этапам: в течение 18 месяцев с даты заключения договора - разработку и согласование проектной документации на строительство холодильного склада; в течение 36 месяцев с даты заключения договора - подготовку площадки для строительства; в течение 48 месяцев с даты заключения договора - строительство, оборудование и ввод в эксплуатацию холодильного склада. В течение 12 месяцев со дня заключения договора арендатор предоставляет инвестиционный проект по созданию контейнерного терминала для перегрузки с судна, хранения и отгрузки на железнодорожный и автомобильный транспорт крупнотоннажных контейнеров (пункты 4.1.1, 4.1.2 договора).

Пунктом 8.3 договора предусмотрено, что невыполнение арендатором условий, содержащихся в пунктах 3.2.1, 3.2.3, 3.2.10, 3.2.19, 3.2.21, а также пунктов 4.1 и 4.2 договора (инвестиционных обязательств) является основанием для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя.

Споры между сторонами подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы (пункт 9.2 договора).

Обращаясь в суд с иском по настоящему делу о расторжении договора аренды, истец ссылался на то, что арендатор допустил нарушение принятых на себя инвестиционных обязательств и указал при этом следующее.

В соответствии с приказом от 09.12.2020 №148-01 проведена комиссионная проверка исполнения обязательств порта по заключенному сторонами договору.

Для достижения целей проверки комиссия осуществила 21.12.2020 выезд на место нахождения объектов аренды и запросила документы у арендатора.

Арендатор предоставил комиссии документы о финансово-хозяйственной деятельности, разрешительные документы, бизнес-план к инвестиционному проекту «Проектирование и строительство специализированной холодильно-складской инфраструктуры для перевалки и хранения рыбной продукции и создание межрегионального оптового распределительного центра» от 18.02.2016 и Бизнес-план к инвестиционному проекту с тем же названием от 09.07.2020.

При этом Бизнес-план 2016 года предусматривал снос старого здания холодильника №1 и строительство на его месте нового более мощного холодильника объемом единовременного хранения 32 000 тонн. Согласно пункту 2.3 Бизнес-плана срок проекта со дня начала реализации составляет 4 года в период со 2 квартала 2017 года по 2 квартал 2021 года.

Бизнес-план 2020 года предусматривал строительство нового холодильника объемом единовременного хранения от 6000 до 7000 тонн, устройство бетонной площадки с возможностью единовременного размещения до 400 рефрижераторных контейнеров. Согласно пункту 2.3 Бизнес-плана срок проекта со дня начала реализации составляет 2 года в период с 3 квартала 2020 года по 3 квартал 2022 года.

Комиссией также установлено, что лишь 17.09.2020 состоялось годовое общее собрание акционеров порта с обсуждением вопроса о согласии на совершение крупной сделки - генерального договора подряда на строительство холодильника № 1.

Среди документов о подготовке к строительству арендатор предоставил комиссии разрешение на строительство от 26.07.2019 № RU 25304999-79/2019 сроком действия до 26.03.2021.

Согласно заключению комиссии по результатам проверки, арендатор произвольно и в одностороннем порядке, без согласования с арендодателем, изменил сроки строительства и ввода в эксплуатацию холодильника № 1. При этом в связи с отсутствием проектной (рабочей) документации определить проектную мощность холодильника №1 не представляется возможным.

Комиссия в отношении инвестиционных обязательств по договору аренды причалов пришла также к выводам о том, что арендатор не выполнил инвестиционные условия по договору, не подготовил инвестиционный проект и не осуществил запланированные инвестиции в модернизацию специализированной холодильно-складской инфраструктуры для перевалки и хранения рыбы, рыбной продукции и морепродуктов, включая строительство холодильного склада на территории порта, увеличение пропускной способности порта по перевалке не менее 500 тыс. тонн рыбы, рыбной продукции и морепродуктов; объем инвестиций, осуществленных арендатором в течение действия договора аренды до момента проведения проверки, не соответствует объемам, предусмотренным бизнес-планом арендатора от 18.01.2016, проектно-сметная и разрешительная не позволяет осуществить строительство и ввод в эксплуатацию нового холодильного склада в запланированные сроки к августу 2021 года. Комиссия рекомендовала

руководству арендодателя расторгнуть договор в соответствии с пунктом 8.3 договора.

При указанных фактических обстоятельствах, ссылаясь на согласованные сторонами спора условия договора и неисполнение арендатором принятых на себя обязательств, арендодатель обратился в суд с требованиями по настоящему делу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2021, исковые требования удовлетворены.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что неисполнение арендатором инвестиционных обязательств, указанных в пункте 4.1 договора аренды, является основанием для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя (пункт 8.3 договора аренды). При этом суды указали, что спорный договор является смешанным и содержит в себе элементы как договора аренды, так и непоименованного в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) договора инвестирования.

Между тем, постановлением Арбитражного суда Московского округа от 31.01.2022 судебные акты судов первой и апелляционной инстанции отменены, в удовлетворении иска отказано.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд округа руководствовался положениями статей 307, 431 Гражданского кодекса и исходил из того, что спорный договор является договором аренды. Как следует из буквального толкования положений пунктов 4.1 и 3.2.43 инвестиционные обязательства арендатора являются декларацией о намерениях арендатора создать на принадлежащих ему земельных участках на территории порта за свой счет и для себя объектов недвижимого имущества, в том числе здания холодильного склада, при этом какого-либо встречного предоставления по договору в инвестиционной части со стороны арендодателя условиями договора не предусмотрено, а реализация указанных намерений арендатора не порождает у арендодателя каких-либо прав в отношении созданных арендатором для себя объектов, следовательно, не создает для арендатора каких-либо обязательств в интересах арендодателя.

Таким образом, по мнению суда округа, условия раздела 4 договора не являются обязательствами по смыслу положений статьи 307 Гражданского кодекса, в указанной части истец и ответчик не являются по отношению друг к другу кредитором и должником, в связи с чем, истец не вправе требовать от ответчика исполнения указанных намерений, а также расторжения договора в связи с их неисполнением.

Как указал Арбитражный суд Московского округа, положения пункта 8.3 договора, предусматривающие возможность досрочного расторжения договора аренды в связи с неисполнением портом условий пункта 4.1 договора, являются ничтожными, поскольку неисполнение стороной декларативных намерений, не являющихся по своему содержанию обязательством по смыслу положений

статьи 307 Гражданского кодекса, не может являться правовым основанием для расторжения договора. К спорным правоотношениям не могли быть применены положения статьи 328 Гражданского кодекса.

Кроме того, суд кассационной инстанции отметил, что содержащиеся в разделе 4 договора инвестиционные намерения арендатора являются неопределенными по своему предмету, поскольку не содержат указаний ни на объем инвестиций, ни на характеристики создаваемых объектов. Текст спорного договора также не содержит каких-либо ссылок на Бизнес-планы арендатора или на государственные программы (стратегии).

Не согласившись с выводами суда округа, изложенными в постановлении от 31.01.2022, предприятие обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 05.08.2022 № 305-ЭС22-5403 кассационная жалоба предприятия передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе предприятие просит отменить постановление Арбитражного суда Московского округа, оставить в силе судебные акты судов первой и апелляционной инстанций.

Представители Федерального агентства по рыболовству, Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество) в судебном заседании поддержали доводы, изложенные предприятием в кассационной жалобе, просили отменить постановление Арбитражного суда Московского округа и оставить в силе судебные акты судов первой и апелляционной инстанций.

Порт направил отзыв на кассационную жалобу предприятия, в котором просил оставить в силе постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на законность и обоснованность содержащихся в нем выводов.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

Требование по настоящему делу заявлено о расторжении договора аренды в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком условий заключенного сторонами обязательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса).

Нарушение ответчиком условий договора выразилось в неисполнении принятых на себя инвестиционных обязательств, заключающихся в строительстве, вводе в эксплуатацию холодильного склада, увеличивающего пропускную способность порта по перевалке до 500 000 тонн рыбы, в согласованные договором сроки.

Как указывал истец при рассмотрении спора и следует из материалов дела, ответчик, не только не исполнил указанные обязательства, а в одностороннем порядке по своему усмотрению изменил инвестиционные условия, согласованные с истцом, определив в подготовленном им Бизнес-плане 2020 года иные проектируемые объемы хранения, а также существенно изменив дату реализацию строительства, продлив его сроки.

Суды первой и апелляционной инстанций, рассматривая иск по настоящему делу, пришли к выводу о наличии оснований для его удовлетворения, признав при установленных ими обстоятельствах доказанным факты нарушения ответчиком условий договора аренды, которые являются существенными, в связи с чем истец лишается того, на что был вправе рассчитывать при его заключении.

Ответчиком факт невыполнения условий договора аренды, предусматривающих в том числе инвестиционные обязательства, до обращения истца в суд с настоящим иском по существу не оспаривается.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию (пункты 1, 3 статьи 307 Гражданского кодекса).

Как следует из статьи 309 Гражданского кодекса, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации

от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в пункте 1 разъяснено, что согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, по существу признал отсутствие в действиях ответчика нарушений условий договора аренды, счел согласованные сторонами инвестиционные обязательства лишь декларацией о намерениях арендатора создать на принадлежащих ему земельных участках на территории порта за свой счет и для себя объекты недвижимого имущества (здания холодильного склада), не повлекшей возникновения каких-либо обязательств у ответчика, не согласившись с ними также в квалификации договора как смешанного.

Между тем суд кассационной инстанции не учел предусмотренную законом свободу выбора участниками гражданских правоотношений условий заключенного ими договора, а также наличие обстоятельств, при которых был заключен указанный договор, имеющих в совокупности значение для правильного разрешения спора.

Как следует из материалов дела, ответчиком был подготовлен Бизнес-план 2016 года с целью участия в заключении договора, предусматривающего аренду федерального имущества - причалов, передаваемых в пользование на определенных условиях во исполнение поручений Президента Российской Федерации от 09.11.2015 № Пр-2338ГС, Плана мероприятий по модернизации и развитию портовой и рыбохозяйственной инфраструктуры, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 27.12.2016 № 2851-р 20.04.2017, Стратегии развития морских терминалов для комплексного обслуживания судов рыбопромыслового флота с учетом береговой логистической инфраструктуры, предназначенной для транспортировки, хранения и дистрибуции рыбной продукции, утвержденной приказом Минсельхоза России от 20.04.2017 № 189 (далее - Стратегия), стратегическим направлением решения задачи по увеличению грузооборота рыбы в российских морских портах было названо строительство новых холодильных складов.

Порт в обоснование инициативы по заключению договора заявлял об объеме капитальных вложений в проект 2 430 млн. руб. с использованием собственных и заемных средств, изменив эти показатели по Бизнес-плану 2020 года до 1244, 4 руб. без согласования с истцом.

Для заключения подобных договоров были представлены инвестиционные проекты по строительству холодильников суммарной мощностью 56 тыс. тонн единовременного хранения в терминалах открытого акционерного общества «Владивостокский морской рыбный порт»,

акционерного общества «Находкинский морской рыбный порт», общества с ограниченной ответственностью «Диомидовский рыбный порт».

Причалы, передаваемые в аренду, закреплены за истцом на праве хозяйственного ведения. Предприятие является стратегическим унитарным предприятием, подведомственным Федеральному агентству по рыболовству. Уставной целью истца является удовлетворение общественных потребностей, максимально эффективное использование причалов в рыболовной отрасли и развитие этой отрасли для решения общественно значимых задач. С целью развития рыболовной отрасли в 2016-2018 годах истцом заключен ряд договоров аренды причалов и иных объектов портовой инфраструктуры с условиями о строительстве холодильников на территории крупнейших портовых терминалов России, в том числе спорный договор. При этом в договоры включено аналогичное условие, допускающее досрочное расторжение договора.

Указанные положения направлены на защиту прав собственника причалов, заинтересованного в их развитии и эффективном использовании.

Именно с учетом указанной потребности в реализации поставленных задач по развитию морских терминалов для комплексного обслуживания рыбопромыслового флота, желанием собственников инфраструктуры морских портов инвестировать в строительство дополнительных объектов, с ними были заключены договоры аренды на согласованных условиях.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (пункты 1-3 статьи 421 Гражданского кодекса).

При этом в соответствии с пунктом 4 статьи 421 Гражданского кодекса условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 Гражданского кодекса).

В соответствии с пунктом 43 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» условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 Гражданского кодекса, другими положениями Гражданского кодекса, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 Гражданского кодекса).

При толковании условий договора в силу абзаца первого статьи 431 Гражданского кодекса судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений (буквальное толкование). Такое

значение определяется с учетом их общепринятого употребления любым участником гражданского оборота, действующим разумно и добросовестно (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307 Гражданского кодекса), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела.

Условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса). Толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду.

Значение условия договора устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый статьи 431 Гражданского кодекса). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учетом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Толкование условий договора осуществляется с учетом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Между тем суд кассационной инстанции не учел указанные разъяснения, не принял во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов о цели заключения договора, определенной в пункте 1.1 договора.

Целью договора не было предоставление объектов федеральной собственности в пользование ответчику только для его собственных нужд и исключительно в его интересах.

Договором согласованы инвестиционные условия, определяющие проектируемую пропускную способность на определенные даты, сроки выполнения каждого этапа строительства холодильников, указанные условия определены в самостоятельном разделе 4 договора, поименованного как Инвестиционные обязательства арендатора. При этом в договоре прямо определены последствия нарушения инвестиционных обязательств в виде расторжения договора.

С учетом таких согласованных сторонами условий договора суд кассационной инстанции не принял во внимание положения статьи 432 Гражданского кодекса о том, что существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Условия договора, в том числе об инвестиционных обязательствах, которые включены в условия договора аренды сторонами как существенные, по ним достигнуто волеизъявление сторон, и это не противоречит закону, определены ясно и недвусмысленно, у сторон спора не имеется разночтений и недопонимания его цели, условий исполнения и последствий их нарушения, также правовой природы всех содержащихся в договоре условий.

Учитывая, что подлежащие строительству здания холодильников впоследствии должны поступить в собственность порта, а, следовательно,

нарушения прав истца не имеется, суд кассационной инстанции не сопоставил это условие с другими условиями договора и смыслом договора в целом, не истолковал условия об инвестиционных обязательствах в системной взаимосвязи со всеми иными условиями, допустив тем самым с учетом длительного срока аренды (49 лет) возможность ответчику извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения, то есть арендовать объекты федеральной собственности, не выполняя принятые на себя инвестиционные обязательства, являющиеся для истца существенными, включенные им и согласованные с Росимуществом для реализации поставленных перед ними задач по стратегическому развитию морских портов России.

Спорный договор, содержащий в себе как условия об аренде имущества, так и о встречных инвестиционных обязательствах на условиях, согласованных самими сторонами спора о создании и модернизации объектов портовой и иной инфраструктуры, признанный судами первой и апелляционной инстанциями смешанным, с учетом цели договора, определения прав и обязанностей его сторон, условий его исполнения, а также интереса каждой стороны в его реализации, не противоречит закону и не нарушает прав его участников.

При изложенных условиях договора и обстоятельствах заключения договора, связанных с выполнением задач, предусмотренных Стратегией, не поименованной в договоре, но воспринятой ответчиком на условиях самого договора аренды и изъявившим желание участвовать в ее реализации посредством представления Бизнес-плана, признание судом кассационной инстанции инвестиционных условий как имеющих лишь декларативный характер, нарушает права истца, утрачивающего не только возможность расторжения договора в случае нарушения арендатором принятых на себя инвестиционных обязательств, но и перспективу исполнения им этих условий договора, являющихся существенными для истца, внося тем самым неопределенность в права и обязанности сторон по делу.

В возражениях на поданную кассационную жалобу и в судебном заседании представители ответчика указывали на выполнение в настоящее время обязательств по строительству холодильника, между тем доказательства исполнения портом этих условий договора в тех объемах и в сроки, из которых исходили стороны при его заключении, при рассмотрении дела судам представлены не были. Указанным обстоятельствам судами не была дана оценка, поскольку они наступили после рассмотрения дела по существу, являются новыми и не способными опровергнуть установленные по делу иные обстоятельства, имеющие значение для дела, а также повлиять на законность и обоснованность выводов судов первой и апелляционной инстанций, рассмотревших спор по имеющимся в деле доказательствам.

На основании изложенного, выводы Арбитражного суда Московского округа нельзя признать обоснованными и правомерными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в

сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем постановление суда округа подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а решение Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2021 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2021 – оставлению в силе.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.01.2022 по делу № А40-77969/2021 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 12.08.2021, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2021 по делу № А40-77969/2021 оставить в силе.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

И.Л. Грачева

Е.Н. Золотова