

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС22-24958

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22.12.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу образовательной автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Штурвал» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 21.01.2022, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.04.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.08.2022 по делу № А32-41634/2021

УСТАНОВИЛ:

образовательная автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Штурвал» (далее - организация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к федеральному государственному унитарному предприятию «Росморпорт» (далее - предприятие) о взыскании неосновательного обогащения в размере 1 443 714 рублей 68 копеек и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 127 250 рублей 89 копеек.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 21.01.2022, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.04.2022 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.08.2022, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты,

ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что при подписании акта передачи объекта недвижимого имущества-«Береговое укрепление» (кадастровый номер лит.ХП, общая площадь 257кв.м, кадастровый номер 23:37:1101002:373) заявитель был уведомлен, что объект занят третьими лицами, но арендодатель уверил арендатора о том, что это никак не будет мешать деятельности арендатора, а в случае возникновения необходимости устранит все препятствия.

Фактически принятия имущества «Береговое укрепление» не было. С момента подписания договора аренды по настоящее время ОАНО ДПО «Штурвал» не использует по прямому назначению указанный объект, так как не имеет к нему доступа. Факт того, что истец не имел возможности пользоваться объектом недвижимого имущества-«Береговое укрепление» (кадастровый номер лит.ХП, общая площадь 257кв.м, кадастровый номер 23:37:1101002:373) подтверждается постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда «А32-36153/2020, в котором судом установлено, что Береговым укреплением на протяжении всего времени пользуется ООО фирма «Дельфин», а не ОАНО ДПО «Штурвал». Указанные факты подтверждаются также и решением Арбитражного суда Краснодарского края от 02.04.2021 по делу «А32-19801/2019, которым с ООО «Фирма» Дельфин в пользу ФГУП «Росморт» за пользование объектом недвижимости «Береговое укрепление» (кадастровый номер лит.ХП, общая площадь 257кв.м, кадастровый номер 23:37:1101002:373) взысканы денежные средства в размере 1 122 280 руб.

Суды необоснованно приняли позицию ответчика о том, что договор аренды, заключенный между ОАНО «Штурвал» и ФГУП «Росморт», расторгнут в одностороннем порядке 07.04.2021. При этом суды не учли, что согласно условиям договора аренды №Д-30/280 от 09.08.2017 для досрочного расторжения договора требуется обязательное привлечение представителей Территориального Управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом; изменение условий договора, за исключением условий, предусмотренных пунктами 5.4 и 9.4 договора, и его досрочное прекращение, за исключением условий, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3 и 7.4, допускаются по соглашению сторон и Территориального управления.

Суд кассационной инстанции не учел выводы Арбитражного суда Краснодарского края, изложенные в решении от 20.04.2022 по делу №А32-53313/2021, в котором указано, что «суд пришел к выводу об отсутствии оснований для одностороннего расторжения договора аренды сооружений, находящихся в хозяйственном ведении, не являющихся объектами культурного наследия от 09.08.2018 №Д-30/280».

В настоящее время договор аренды официально не расторгнут.

Доводы об использовании объекта в качестве пассажирского причала не соответствует действительности. ОАНО ДПО «Штурвал» не произвел переустройство и (или) перепланировку объектов, требующих внесения

изменений в технический паспорт БТИ (или) паспорт гидротехнического сооружения, а также неотделимые улучшения объектов без предварительного письменного согласия арендодателя, понтоны являются некапитальными временными сооружениями, которые ОАНО ДПО «Штурвал» использует только в случае осмотра и ремонта судов, а также ремонта берегоукрепления.

25.04.2019 между ОАНО ДПО «Штурвал» и Кубанским бассейновым управлением заключен договор водопользования, действие данного договора истекает 25.04.2039.

Факт незаконного расторжения в одностороннем порядке договора аренды подтвержден решением Арбитражного суда Краснодарского края от 20.04.2022 по делу №А32-5313/2021; суд пришел к выводу об отсутствии оснований для одностороннего расторжения договора аренды сооружений, находящихся в хозяйственном ведении, не являющихся объектами культурного наследия от 09.08.2018 №Д-30/280.

03.06.2021 Управлением Росреестра по Краснодарскому краю незаконно произведена государственная регистрация погашения записи об обременении (расторжение договора), номер регистрации 23:37:11011002:354-23/228/2021-6.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, 09.08.2018 предприятие (арендодатель) и организация (арендатор) заключили договор N Д-30/280 аренды сооружений, находящихся в хозяйственном ведении, не являющихся объектами культурного наследия (далее - договор аренды).

В соответствии с пунктом 1.1. договора арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование под уставные цели арендатора следующее имущество, расположенное по адресу: Краснодарский край, Анапский р-н, с. Большой Утриш:

- иное сооружение (берегоукрепляющее инженерное сооружение Устричной лагуны, лит. IV), общей площадью 781,8 кв. м, кадастровый номер 23:37:11011002:354, с целевым назначением: защита береговой полосы от разрушения волнением; отстой маломерных судов;

- береговые укрепления (лит. XII) площадью 257 кв. м, кадастровый номер 23:37:1101002:373, с целевым назначением: защита береговой полосы от разрушения волнением (далее - спорный объект);

- иное сооружение (подъездные пути) общей площадью 1585 кв. м, протяженностью 300 м, кадастровый номер 23:37:1101002:374, с целевым назначением: для проезда автотранспорта.

В пункте 2.1 договора установлен срок аренды - 4 года и 11 месяцев с даты передачи объектов арендатору по акту приема-передачи, составленному и подписанному арендодателем и арендатором.

Согласно пункту 7.1 договора изменение условий договора (за исключением условий, предусмотренных пунктами 5.4 и 9.4 договора) и его досрочное прекращение (за исключением условий, предусмотренных пунктами 7.2, 7.3 и 7.4 договора) допускаются по соглашению сторон и территориального подразделения Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее - управление).

Стороны подписали акты сдачи-приемки, в которых в отношении береговых укреплений указано, что эти объекты заняты третьим лицом. Договор аренды прошел процедуру государственной регистрации.

Арендатор, указывая, что в нарушение условий договора аренды предприятие не передало ему по акту приема-передачи спорный объект свободным от прав третьих лиц, доступ к указанному имуществу перекрыт ООО фирма "Дельфин", его эксплуатация с момента заключения договора аренды невозможна, направил в адрес предприятия претензию от 07.06.2021, в которой просил вернуть денежные средства, перечисленные арендодателю по договору аренды с 09.08.2018 по 31.05.2021.

Требование арендатора предприятие в срок, установленный претензией, не исполнило, в ответ направило истцу требование прекратить использовать объекты недвижимости, переданные по договору, а также освободить территорию земельного участка с кадастровым номером 23:37:1101002:71.

Арендатор направил предприятию возражение, в котором указал, что, отказываясь от договора аренды в одностороннем порядке, арендодатель нарушил раздел N 7 договора, в соответствии с которым односторонний отказ возможен при уведомлении о нем представителей управления и получении согласия данного органа.

В рамках настоящего дела организация, ссылаясь на наличие препятствий в использовании имущества, обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением о взыскании неосновательного обогащения и процентов.

Отказывая в удовлетворении требований, суды исходили из следующего.

В силу статей 606, 611 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора - в своевременном внесении установленной договором платы за пользование имуществом (арендной платы).

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (пункт 1

статьи 611 Гражданского кодекса), а арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 2 статьи 612 Гражданского кодекса арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть им обнаружены при осмотре.

Если невозможность использования имущества возникла по причине, за которую арендатор не отвечает, то он не обязан вносить арендную плату (пункт 25 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10.11.2021).

Суды, исследовав представленные в дело доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее -АПК РФ), руководствуясь указанными выше нормами, пришли к выводу, что арендатор знал о характеристиках переданных ему объектов, в том числе о конструктивно и технически обусловленном нахождении на спорных объектах имущества третьего лица. В то же время имущество принято арендатором и использовалось им. Факт невозможности реализовать свои уставные цели и использовать объекты в соответствии с их назначением истец не доказал.

Суд апелляционной инстанции рассмотрел доводы арендатора о применении положений пунктов 7.1, 7.4 и 7.6 договора аренды и их отклонил, указав, что с учетом предмета настоящего искового заявления и установленных обстоятельств эксплуатации объекта аренды данные выводы судов не влияют на возможность удовлетворения этого иска к предприятию. В то же время правовые выводы судов о моменте прекращения договора аренды не лишают арендатора возможности в самостоятельном порядке оспорить правомерность отказа арендодателя от исполнения договора при наличии к тому фактических и правовых оснований. Соответствующие возражения заявлены арендатором при рассмотрении иска арендодателя в рамках дела N А32-53313/2021.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы образовательной автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Штурвал» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова