

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-28433

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30.01.2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу акционерного общества «Новко» на решение Арбитражного суда города Москвы от 24.03.2023, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.10.2023 по делу № А40-188957/2022,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Джум Лабс» (далее – ООО «Джум Лабс», общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском заявлением к акционерному обществу «Новко» (далее – АО «Новко», компания, заявитель) о расторжении дополнительного соглашения от 23.12.2021 № 2 к договору аренды нежилых помещений от 05.06.2020 в части аренды помещений первого и второго этажа, взыскании неосновательного обогащения в размере 131 825 961,07 руб.

К совместному рассмотрению с первоначальным иском был принят встречный иск о взыскании 64 302 846,90 руб. задолженности, неустойки в размере 7 878 710,82 руб. с дальнейшим начислением по день фактической оплаты задолженности.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.03.2023, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2023, первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.10.2023 указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела, а также существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами не применен пункт 5 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), не дана оценка обстоятельствам отказа общества от договора.

По мнению заявителя, передача помещений в аренду подтверждается их фактическим использованием арендатором, произведенными им оплатами и перепиской сторон.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, 05.06.2020 между АО «Новко» (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Интернет Проекты» (арендатор) был заключен долгосрочный договор аренды нежилых помещений (далее - договор), в соответствии с пунктом 2.1 которого арендодатель передал во временное владение и пользование арендатору помещения, расположенные на третьем этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Авиаконструктора Сухова, д. 2, к. 1.

Список помещений содержался в приложении № 1 к договору.

Общая площадь арендуемых помещений по данным Бюро технической инвентаризации составила 4 309 кв.м.

В свою очередь арендатор обязался оплачивать арендную плату в размере и порядке, определенном в разделе 5 договора.

Договор был заключен на срок до 08.01.2030 (пункт 3.1 договора).

В дальнейшем стороны подписали дополнительное соглашение № 1 от 25.04.2021 к договору в связи с изменением фирменного наименования арендатора на ООО «Джум Лабс».

Дополнительным соглашением от 23.12.2021 № 2 к договору (далее - дополнительное соглашение № 2) список арендуемых помещений был дополнен помещениями первого и второго этажей. Общая площадь помещений

по данным Бюро технической инвентаризации составила 12 020,90 кв.м. Список помещений отражен в приложении № 1 к дополнительному соглашению № 2.

В соответствии с пунктами 1.3, 1.6, 1.11 дополнительного соглашения № 2 компания обязалась передать помещения обществу 09.01.2022.

В подтверждение факта передачи помещений стороны договорились подписать акт приемки-передачи помещений, составленный на основе формы, согласованной в приложении № 7 к договору.

Пунктом 1.13 дополнительного соглашения № 2 было предусмотрено, что в период с 09.07.2022 по 08.01.2023 общество обязуется внести часть арендной платы за помещения, исходя из ставки 25 933,95 руб. за 1 кв.м. помещения в год. Оплата должна была производиться ежемесячно не позднее первого рабочего дня оплачиваемого месяца. При этом платеж в размере 50 000 007,30 руб. общество обязалось произвести до 31.12.2021.

С 09.01.2022 и до 08.01.2023 арендатор также обязался вносить эксплуатационные платежи по ставке 1 872,67 руб. за 1 кв.м. помещений в год (пункт 1.14 дополнительного соглашения № 2). Оплата должна была производиться ежемесячно не позднее первого рабочего дня оплачиваемого месяца. Помимо этого общество обязалось внести страховой депозит в качестве обеспечения надлежащего исполнения своих обязательств и возмещения ущерба, который может возникнуть в будущем (пункт 9.1 договора).

Размер страхового депозита за помещения был установлен в пункте 1.15 дополнительного соглашения № 2.

Арендатор обязался оплатить 53 610 468,19 руб. в качестве страхового депозита не позднее 31.12.2021.

В дальнейшем общество обязалось дополнительно вносить средства в качестве страхового депозита в соответствии с согласованным графиком. Так, до 08.01.2023 общество должно было внести дополнительно 3 716 615,63 руб., до 08.01.2024 - 3 974 624,98 руб., до 08.01.2025 - 4 250 552,48 руб.

Общество в рамках заключенного с компанией дополнительного соглашения № 2 к договору перечислило денежные средства в сумме 131 825 961,07 руб., в том числе: 64 332 561,83 руб. - в счет страхового депозита; 60 645 170,09 руб. - в счет арендной платы; 6 848 229,15 руб. - в счет эксплуатационных платежей, что подтверждается представленными в материалы дела платежными поручениями.

Как указало общество, компания в нарушение пунктов 1.3, 1.6, 1.11 дополнительного соглашения № 2 не передала помещения обществу и не подписала акта приемки-передачи.

Общество неоднократно направляло компании письма, в которых напоминало о необходимости передать помещения и составить акт приемки-передачи. Данные письма компания оставила без ответа.

Так как допущенное компанией нарушение договора и дополнительного соглашения № 2 является существенным, общество направило компании письмо от 29.04.2022 об отказе от договора с 09.01.2024 в части аренды помещений по дополнительному соглашению № 2.

27.05.2022 общество направило компании уведомление, в котором потребовало расторгнуть договор в части аренды помещений в течение трех дней с даты получения данного уведомления. Компания на данное письмо также не ответила.

17.06.2022 общество направило компании запрос о возврате страхового депозита, в котором потребовало вернуть денежные средства, оплаченные по договору и дополнительному соглашению № 2.

В ответе на запрос от 17.06.2022 компания отказала в возврате денежных средств.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в суд с настоящим иском.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение арендатором обязательств по внесению базовой арендной платы и эксплуатационных расходов, компания обратилась в суд со встречным иском.

Исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 309-310, 328, 381.1, 405-406, 431, 450, 452, 453, 606, 611, 620, 1102-1103, 1105, 1107 ГК РФ, разъяснениями, данными в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора», в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», правовой позицией, изложенной в пунктах 10, 16 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2002 № 69 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены», в пункте 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015, в пункте 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017, суды удовлетворили первоначальный иск и отказали во встречном.

При этом судебные инстанции исходили из того, что арендодателем не исполнена обязанность по передаче арендатору помещений, согласованных дополнительным соглашением № 2, а произведенные арендатором в рамках данного соглашения оплаты являются неосновательным обогащением компании.

Приведенные в кассационной жалобе доводы были предметом рассмотрения судов и получили правовую оценку, не опровергают выводы судов, не подтверждают нарушений судами норм права и не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Поскольку в передаче кассационной жалобы отказано, оснований для рассмотрения ходатайства о приостановлении исполнения обжалуемых судебных актов не имеется.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы акционерного общества «Новко» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова