

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-29363

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15.02.2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Энергонефтеспецстрой» на решение Арбитражного суда города Москвы от 25.04.2023, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.10.2023 по делу А40-243366/2022,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Энергонефтеспецстрой» (далее – ООО «Энергонефтеспецстрой», общество, истец, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Технологическая компания Шлюмберже» (далее – ООО «ТК «Шлюмберже», компания, ответчик) о взыскании долга в размере 1 559 239 руб. 20 коп., об обязанности привести арендуемое имущество в первоначальный вид путем устранения установленных недостатков, об обязанности передать арендуемое имущество по акту приема-передачи.

Определением Арбитражного суда Тюменской области от 19.10.2022 (№ А70-17699/2022) дело передано на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.04.2023, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2023, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 30.10.2023 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 и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды не дали оценку доводам истца о состоянии переданного в субаренду имущества, о причинах выявленных недостатков в нем, о фактическом пользовании ответчиком этим имуществом до момента приведения этого имущества в порядок (вывоза мусора и очистки от химических веществ).

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, 10.07.2020 между обществом (арендатор) и компанией (субарендатор) заключен договор № CW2874258 субаренды нежилых помещений, по условиям которого арендатор сдает в субаренду, а субарендатор принимает в субаренду от арендатора нежилые помещения и объекты, подробно описанные в приложении А к договору, являющемуся неотъемлемой частью договора, арендатор также передает субарендатору (по требованию последнего) действительные копии документов, подтверждающие право владения и распоряжения объектами.

В соответствии с приложением В к договору субаренды нежилых помещений ежемесячная арендная плата за ремонтно-механическую мастерскую (РММ), площадью 708,4 кв.м. составляет 311 847 руб. в том числе НДС 20%. Место расположения объектов - Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Когалым, пер. Волжский 1.

Помещения, указанные в приложении А к договору № CW2874258 субаренды, переданы субарендатору по акту приема-передачи от 10.07.2020.

В соответствии с дополнительным соглашением № 1 от 06.10.2021 срок действия договора был установлен по 31.12.2021.

После истечения указанного срока субарендатор продолжил пользоваться переданным имуществом, в связи с чем договор был возобновлен на неопределенный срок (пункт 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации - ГК РФ).

Согласно пункту 6.2 договора субарендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор до истечения срока путем подачи письменного уведомления арендатору за 30 дней до предполагаемой даты расторжения.

Письмом № MI-SLB-KOG-2022-182 25.01.2022 субарендатор уведомил арендатора о намерении расторгнуть договор на основании пункта 6.2 договора, просил считать его расторгнутым 28.02.2022 и обеспечить присутствие уполномоченного представителя для оформления приемки имущества.

Письмом исх. № 3/02 от 01.02.2022 арендатор подтвердил явку своего представителя в обозначенную дату возврата имущества - 28.02.2022, а также указал на необходимость уборки территории.

Поскольку, как указал истец, ответчик не привел в надлежащее состояние арендуемое имущество, истец отказался от подписания акта приема-передачи помещений; арендуемые объекты не сданы по акту приема-передачи, в связи с чем ответчик обязан оплачивать арендную плату, задолженность по которой за спорный период составила 1 559 239,20 руб.

Истец также просит обязать ответчика привести арендуемое имущество в первоначальный вид путем устранения выявленных недостатков и обязать компанию передать арендуемое имущество по акту приема-передачи.

В добровольном порядке ответчиком требования истца не удовлетворены.

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

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых впоследствии согласился суд округа, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ, руководствуясь статьями 309-310, 405, 450.1, 610, 614, 622, 655 ГК РФ, разъяснениями, изложенными в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора», правовой позицией, изложенной в пункте 37 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», в определении Верховного суда Российской Федерации от 30.09.2015 № 308-ЭС15-11360 по делу № А63-746/2014, отказали в удовлетворении иска.

При этом судебные инстанции исходили из того, что договор субаренды расторгнут в соответствии с пунктом 6.2 договора; имущество возвращено истцу 28.02.2022; основания для взысканий арендной платы за спорный период отсутствуют.

Отклоняя доводы общества о том, что арендованное имущество нельзя считать возвращенным до момента устранения выявленных в нем недостатков, суды констатировали, что действующим законодательством не предусмотрено право арендодателя отказаться от приемки имущества по основаниям, указанным истцом.

Кроме того, материалами дела не подтверждено, что имевшие место недостатки помещения при его возврате субарендатором выходят за рамки естественного износа помещения при его эксплуатации в процессе аренды.

Признавая несостоятельными доводы истца относительно состояния офисных помещений, находящихся в административном здании (кадастровый номер: 86:17:0010612:83), и земельного участка, суды исходили из того, что указанные объекты не являлись предметом субаренды по договору, заключенному между истцом и ответчиком.

Приведенные в кассационной жалобе доводы не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Энергонефтеспецстрой» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова