

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС24-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29.02.2024 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Центр ПЭТ-Технолоджи» и общества с ограниченной ответственностью «МедИнвестГрупп» (далее совместно – заявители) на решение Арбитражного суда Свердловской области от 15.06.2023, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2023 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.12.2023 по делу № А60-33828/2022,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Пырлитеску Илья Марчелович (далее – предприниматель Пырлитеску И.М.), индивидуальный предприниматель Пырлитеску Андрей Марчелович (далее – предприниматель Пырлитеску А.М.), индивидуальный предприниматель Скороход Антон Александрович (далее – предприниматель Скороход А.А.) (далее совместно – истцы) обратились в Арбитражный суд Свердловской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Центр ПЭТ-Технолоджи» (далее – ООО «Центр ПЭТ-Технолоджи», общество, ответчик) о возложении обязанности не позднее двух месяцев со дня вступления судебного акта в законную силу выполнить капитальный ремонт здания, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Зиминская, д. 35 – в объеме усиления фундамента, несущих конструкций здания, устранению дефектов стен

по проектной документации «Капитальный ремонт здания нежилого назначения для создания медицинского центра по адресу: г. Оренбург, ул. Зиминская, д. 35», рабочей документации (том «конструктивные решения», шифр ОРЕ-КДЦ-Р-20-КР2, выполненного обществом с ограниченной ответственностью «М1 Проект» (далее – общество «М1 Проект»), взыскании судебной неустойки в сумме 900 000 руб. за каждый месяц просрочки исполнения решения суда.

На основании статьи 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «МедИнвестГрупп» (далее - ООО «МедИнвестГрупп», компания).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 15.06.2023, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2023, иск удовлетворен частично, на общество возложена обязанность не позднее 93 календарных дней со дня вступления судебного акта в законную силу выполнить капитальный ремонт здания, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Зиминская, д. 35 в объеме усиления фундамента, несущих конструкций здания, устранению дефектов стен по проектной документации «Капитальный ремонт здания нежилого назначения для создания медицинского центра по адресу: г. Оренбург, ул. Зиминская, д. 35», рабочей документации (том «конструктивные решения», шифр ОРЕ-КДЦ-Р-20-КР2, выполненного обществом «М1 Проект»); в пользу предпринимателей Пырлитеску И.М., Пырлитеску А.М., Скорохода А.А. с общества взыскана судебная неустойка в размере 3 000 рублей за каждый день неисполнения решения, начиная с 94 календарного дня после вступления решения суда в законную силу по день фактического исполнения решения суда по настоящему делу; в остальной части требований отказано; распределены судебные расходы на оплату государственной пошлины.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 18.12.2023 указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят 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 ООО «МедИнвестГрупп» указывает, что суды не выявили различия между правом арендатора привести здание под свою профессиональную деятельность и обязанностью арендатора по капитальному ремонту, необходимость которого возникает в процессе эксплуатации здания; допустили ошибку в толковании условий договора аренды, чем нарушили положения статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ); неправоммерно сослались на преюдициальное значение судебных актов по делу № А60-66457/2021; пришли к ошибочным выводам о возможности понудить арендатора к созданию медицинского центра; нарушили положения пунктов 5.1, 5.1.2, 1.20 договора.

По мнению ООО «Центр ПЭТ-Технолоджи», суды неверно истолковали условия договора аренды; неправоммерно положили в основу вынесенного решения правовые выводы по делу № А60-66457/2021; допустили существенное нарушение норм процессуального права; проигнорировали доводы общества о юридической невозможности реализации проектной документации; нарушили принципы справедливости и соразмерности ответственности; неправоммерно обязали общество реализовать решения из рабочей документации, которая не прошла необходимые публичные согласования, установили заведомо нереалистичный срок для ее выполнения.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 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 кассационных жалоб заявителей, суд не находит оснований для их передачи на рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, между предпринимателями Пырлитеску И.М., Пырлитеску А.М., Скороход А.А. (арендодатели) и ООО «Центр ПЭТ-Технолоджи» (арендатор) заключен договор аренды недвижимости от 25.05.2020 № 01 (далее также – договор, договор аренды), во исполнение которого по акту приема-передачи ответчику переданы нежилые помещения общей площадью 2702 кв.м., находящиеся в одно-пятиэтажном административно-производственном здании с подвалом, общей площадью 2746 кв.м., кадастровый номер 56:44:0446008:13, расположенном по адресу: г. Оренбург, ул. Зиминская, д. 35 (далее – здание).

В пункте 2.3 договора указано, что здание принадлежит арендодателям на праве общей долевой собственности в равных долях (по 1/3 доли у каждого).

Срок аренды составляет 10 лет (пункт 3.1 договора).

Договор в установленном порядке зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области 29.05.2020, что подтверждается отметками на договоре и выпиской из ЕГРН.

В соответствии с пунктами 2.4, 9.1 договора, арендатор обязуется использовать арендуемое здание в течение всего срока аренды исключительно для осуществления медицинской и фармацевтической деятельности (разрешенное использование).

Для соответствия здания разрешенному использованию, арендатор своими силами и за свой счет по согласованию с арендодателем предварительно выполняет в здании комплекс строительно-монтажных, отделочных работ,

иных работ, в том числе производит отдельные и неотделимые улучшения (пункты 1.16, 4.9, 5.1.2 – 5.1.8, 5.2 договора).

В абзаце 2 пункта 4.9 договору указано, что арендодатели понимают и соглашаются с тем, что для соответствия здания разрешенному использованию арендатору необходимо предварительно выполнить в здании комплекс строительно-монтажных, отделочных работ и иных работ, в том числе произвести отдельные и неотделимые улучшения. В связи с этим стороны договорились, что арендная плата подлежит начислению с 25 августа 2020 года ежемесячно согласно условиям пунктов 4.1 – 4.9 договора.

Согласно пункту 4.10 сторона пришли к соглашению о том, что арендатор в течение 10 рабочих дней с даты государственной регистрации договора вносит единовременно на расчетные счета арендодателей (равными платежами) арендную плату за 2 месяца аренды за период с 25.08.2020 по 25.10.2020 в сумме 1 351 000 руб. В случае прекращения действия договора до 25.08.2020 по причинам, зависящим от арендодателей, либо по независящим от сторон обстоятельствам (включая обстоятельства непреодолимой силы и обстоятельства, предусмотренные пунктом 17.1 договора), указанная денежная сумма подлежит возврату арендатору в течение 10 рабочих дней с даты прекращения действия договора.

В соответствии с пунктами 11.4, 11.4.3 договора по требованию арендатора настоящий договор может быть прекращен досрочно в одностороннем внесудебном порядке, в том числе в случае, если по результатам технического обследования здания, которое будет произведено арендатором после передачи здания по акту приема-передачи, выяснится, что несущие конструкции здания не позволяют использовать здание по разрешенному использованию, при условии, что, прежде чем осуществить свое право на отказ от настоящего договора, арендатор направляет арендодателям письменное уведомление о досрочном прекращении договора в срок не позднее 10 рабочих дней до наступления даты прекращения договора. Результаты технического обследования должны быть оформлены в виде заключения экспертизы по результатам технического обследования здания.

По условиям пункта 5.1.11 договора капитальный ремонт для приведения здания в соответствии с его разрешенным использованием (за исключением капитального ремонта крыши здания) выполняется арендатором.

В пункте 17.1 договора арендатор подтвердил, что он не полностью осведомлен о техническом состоянии здания, в связи с чем после подписания акта приемки-передачи здания им будет произведено техническое обследование здания, которое должно будет подтвердить его надлежащее техническое состояние, а также пригодность здания для эксплуатации по разрешенному использованию.

Письмом от 20.07.2020 № 20-09 арендатор уведомил арендодателей, что по результатам проведенного технического обследования несущих конструкций здания по адресу: г. Оренбург, ул. Зиминская, д. 35 здание признано ограниченно работоспособным, и таким образом, пригодным для разрешенного использования согласно договору аренды от 25.05.2020 № 01 в качестве

клинико-диагностического центра после упомянутого в договоре аренды капитального ремонта, и что в настоящее время по результатам технического обследования начат процесс проектирования предстоящих в ходе капитального ремонта строительно-монтажных работ.

К письму приложена копия технического заключения № 842/28-05-20/ОБ на 238 листах, выполненного обществом «М1 Проект» по результатам комплексного обследования технического состояния здания нежилого назначения, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Зиминская, д. 35. Заключение содержит фототаблицы, расчеты и подробные выводы по всем элементам конструкций здания.

После указанного обследования арендатор приступил к выполнению строительно-монтажных работ по капитальному ремонту здания в целях приведения его к разрешенному использованию, что подтверждается перепиской сторон периода 2020-2021 годов.

Как указали истцы, с августа 2021 года ремонтные работы в здании прекращены, что с учетом произведенных ранее ответчиком подготовительных и демонтажных работ привело к невозможности эксплуатации здания и необходимости его приведения в работоспособное состояние.

Считая свои права нарушенными, истцы обратились в арбитражный суд с настоящим иском.

Разрешая спор и частично удовлетворяя заявленные требования, 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, приняв во внимание обстоятельства, установленные в рамках дела № А60-66457/2021, руководствуясь статьей 69 АПК РФ, статьями 309-310, 421, 431, 606, 611-612, 616 ГК РФ, пришли к выводу о том, что ответчик взял на себя обязательство по выполнению строительно-монтажных работ по усилению несущих и других конструкций здания в ходе запроектированного и начатого капитального ремонта по приведению здания к разрешенному использованию.

Определяя срок, в течение которого общество должно выполнить работы по капитальному ремонту, суды исходил из представленного в материалы дела графика производства работ, подготовленного обществом «М1 Проект», согласно которому срок выполнения работ составляет 93 дня.

Приняв во внимание степень неблагоприятных последствий в случае применения неустойки для должника, руководствуясь принципами справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного поведения стороны, суды установили судебную неустойку в размере 3 000 руб. за каждый день неисполнения решения суда в пользу каждого из истцов.

Приведенные в кассационных жалобах доводы были предметом рассмотрения судов и получили правовую оценку, не опровергают выводы судов, не подтверждают нарушений судами норм права, которые бы служили достаточным основанием для передачи жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Поскольку в передаче кассационной жалобы общества 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 кассационных жалоб общества с ограниченной ответственностью «Центр ПЭТ-Технолоджи» и общества с ограниченной ответственностью «МедИнвестГрупп» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова