

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-21486

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 января 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Результат» на решение Арбитражного суда города Москвы от 19 февраля 2024 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 8 октября 2024 г. по делу № А40-193896/2023,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Результат» (далее - ООО «Результат», общество, истец, заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Федеральному государственному унитарному предприятию «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (далее – Предприятие, ответчик) об обязанности зарегистрировать договор аренды жилых помещений от 27 июля 2023 г. № 23004600, заключенный между сторонами, в отношении объекта аренды - жилого помещения по адресу: город Москва, Кутузовский проспект, дом 7/4, корпус 1, квартира 277 (кадастровый номер 77:07:0007003:3630); об обязанности ответчика передать истцу объект аренды - жилое помещение по адресу: город Москва, Кутузовский проспект, дом 7/4, корпус 1, квартира 277 - в течение 7 дней с даты государственной регистрации договора аренды по решению суда, а в случае неисполнения данной обязанности взыскать судебную неустойку в размере 5 000 руб. за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за

днем истечения срока передачи объекта аренды, по дату фактического исполнения данного обязательства.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19 февраля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 8 октября 2024 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что государственная регистрация договора аренды может предшествовать приемке объекта; Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) не требуется акт приемки для государственной регистрации; приемка объекта до государственной регистрации является правом, а не обязанностью арендатора; арендатор не уклонялся от приемки, а требовал от ответчика исполнения его обязанности по подаче документов и договора на государственную регистрацию; судами не исследованы письма Росреестра; поскольку условиями договора и конкурсной документацией срок приемки привязан к дате заключения договора, которой является дата государственной регистрации, которая не совершена, срок приемки до настоящего времени не наступил; суды неправоммерно сослались на правовую позицию, изложенную в пункте 3 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» (далее - информационное письмо № 165), поскольку в настоящем споре исполнение договора аренды не начато.

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, 13 июля 2023 г. состоялся открытый аукцион на право заключения договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности и закрепленных на праве хозяйственного ведения за ответчиком (арендодатель).

Истец подал заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды в отношении лота № 4 - квартиры по адресу: город Москва, проспект Кутузовский, дом 7/4, корпус 1, квартира 277 с кадастровым номером 77:07:0007003:3630.

Победителем аукциона признан истец, что подтверждается протоколом аукциона.

Между сторонами подписан договор аренды жилых помещений № 23004600 (далее - договор) сроком действия 3 года: с 27 июля 2023 г. по 26 июля 2026 г. (пункт 2.1 договора).

25 июля 2023 г. ответчик получил подписанные со стороны истца оригиналы договоров.

26 июля 2023 г. истец обратился к ответчику с требованием сообщить о дате государственной регистрации договора, поскольку согласно пункту 14.3 договора обязанность по совершению соответствующих действий по подаче документов возложена на арендодателя.

Пунктом 13.1 прилагаемой документации об аукционе предусмотрено, что победитель аукциона в течение 7 календарных дней со дня заключения договора подписывает акт на сдачу в аренду.

В ответном письме 26 июля 2023 г. ответчик сообщил истцу, что договор подлежит передаче на регистрацию после подписания акта, а процедура государственной регистрации потребует 1-1,5 месяцев.

В ходе дальнейшей переписки истец настаивал на передаче договора на регистрацию и выразил готовность принять помещения после регистрации договора.

Письмом от 22 августа 2023г. № 8098-ДН/дк ответчик повторно уведомил истца об отказе от совершения указанных действий без подписания истцом акта на сдачу имущества в аренду.

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

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 164, 165, 425, 433, 438, 606, 650, 651, 655 Гражданского кодекса Российской Федерации, правовой позицией, изложенной в пункте 3 информационного письма № 165, отказали в иске.

При этом судебные инстанции исходили из того, что истец уклонился от подписания акта приема-передачи, обязанность подписать который возложена на истца пунктом 3.1 договора и следует из пункта 13.1 документации об аукционе.

Подход, при котором государственная регистрация договора предшествует исполнению истцом обязанности по подписанию акта приема-передачи означал бы освобождение истца от обязанности, возложенной на него пунктом 3.1 договора, пункта 13.1 документации об аукционе, а также потерю ответчиком платы за арендуемые по договору помещения на время государственной регистрации договора, что противоречит принципу

использования имущества за плату и пункту 4.1 заключенного сторонами договора.

Истец не представил доказательств, свидетельствующих о необоснованном уклонении ответчика от государственной регистрации договора либо о чинении истцу препятствий в получении документов, необходимых для государственной регистрации договора.

Доводы кассационной жалобы не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и в силу статьи 291.6 АПК РФ не являются основанием для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 5 декабря 2024 г. заявителю предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины при подаче кассационной жалобы до окончания кассационного производства.

Поскольку производство по рассмотрению кассационной жалобы завершено, государственная пошлина с учетом положений статей 333.21, 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации и статей 102, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит взысканию с заявителя в доход федерального бюджета.

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

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

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Результат» в доход федерального бюджета 80 000 (восемьдесят тысяч) рублей государственной пошлины за подачу кассационной жалобы.

Поручить Арбитражному суду города Москвы выдать исполнительный лист на взыскание государственной пошлины.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова