

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС25-3295

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 мая 2025г..

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев кассационную жалобу департамента имущественных и жилищных отношений администрации города Новый Уренгой на решение Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 27 июня 2024 г., постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 23 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27 января 2025 г. по делу № А81-1409/2024,

УСТАНОВИЛ:

департамент имущественных и жилищных отношений администрации города Новый Уренгой (далее – департамент, истец, заявитель) обратился в Арбитражный суд Ямало-Ненецкого автономного округа с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Юлуевой Альбине Вячеславовне (далее – предприниматель, ответчик) о взыскании задолженности по договору аренды муниципального недвижимого имущества от 12 июля 2023 г. № 75/2023 АН за период с 20 июля 2023 г. по 16 января 2024 г. в размере 259 053,50 руб., пеней за период с 11 августа 2023 г. по 31 марта 2024 г. в размере 23 152,02 руб.

Решением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 27 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 23 сентября 2024 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 27 января 2025 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, подписывая акт приема-передачи, ответчик знал о состоянии передаваемых помещений и добровольно принял их без замечаний.

Получив ключи от помещений, ответчик использовал помещения, производил ремонт, установку оборудования.

Имущество передавалось в аренду ответчику в технически исправном, пригодном для эксплуатации состоянии.

Помещения передавались с освещением, отоплением, водоснабжением, канализацией и т.д.

В период действия договора ответчик использовал помещения, завозил мебель, оборудование, производил ремонт, подготовку. Намерения о возврате помещений не изъявлял.

До настоящего времени ответчик использует помещение и не вывез свое оборудование и мебель, в то время, как договор между сторонами расторгнут, ввиду неуплаты аренды.

Со стороны департамента условия договора выполнены, помещения предоставлены и переданы ответчику, препятствий в пользовании не осуществлялось.

Все указанные в экспертном заключении несоответствия являются устранимыми. Доказательств невозможности устранения замечаний ответчиком не представлено.

Условиями договора не предусмотрены обязательства арендодателя предоставить помещение, соответствующее нормам СП 2.43648-20 «Санитарно-эпидемиологических требований к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 сентября 2020 г.

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 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, между департаментом (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) 12 июля 2023 г. заключен договор аренды муниципального недвижимого имущества № 75/2023 АН (далее – договор), согласно которому арендодатель обязуется предоставить, а арендатор обязуется принять за плату во временное пользование следующее муниципальное недвижимое имущество: нежилые помещения №№ 16-24 (согласно экспликации поэтажного плана), общей площадью 107,3 кв. м, с кадастровым номером 89:11:020207:1035; нежилые помещения №№ 25-36 (согласно экспликации поэтажного плана), общей площадью 191,4 кв. м с кадастровым номером 89:11:020207:1036, расположенные по адресу: город Новый Уренгой, микрорайон Тундровый, дом 6 (далее - объекты) (пункт 1.1).

Согласно пункту 1.2 договора цель использования объектов: для использования под образовательную деятельность для детей дошкольного и младшего школьного возраста.

Объекты передаются в аренду в технически исправном, пригодном для эксплуатации состоянии без относящейся к ним документации. Сведения, изложенные в настоящем договоре об объектах, являются достаточными для надлежащего использования объектов в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 договора (пункт 1.3 договора).

Арендная плата за объекты недвижимого имущества составляет 43 883,38 руб. в месяц. Арендная плата вносится за каждый месяц вперед, не позднее 10 числа каждого месяца (пункт 3.1.1 договора).

Договор считается заключенным с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами обязательств по договору.

Срок аренды устанавливается с 20 июля 2023 г. по 19 июня 2024 г. включительно. Окончание срока действия договора не влечет прекращение всех обязательств по договору (пункт 4.1 договора).

Согласно пункту 4.3 договора арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях использования арендатором объектов не по целевому назначению, указанному в пункте 1.2 договора, невнесения арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного срока платежа.

В случае нарушения арендатором срока уплаты арендной платы, арендатор выплачивает арендодателю пени в размере 0,1% в день от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки платежа (пункт 5.2 договора).

По акту приема-передачи от 20 июля 2023 г. нежилые помещения переданы в пользование арендатору.

Сторонами подписано соглашение от 17 января 2024 г. о досрочном расторжении договора аренды, нежилые помещения переданы арендодателю по акту приема-передачи (возврата) муниципального имущества от 17 января 2024 г.

Истец обратился к ответчику с претензией от 22 сентября 2023 г. № 89-176-03/01-08/8250 об оплате задолженности по договору, ответчиком

требования не удовлетворены, что послужило основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

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 606, 611, 612, 614, 615, 620 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьями 25, 26, 29, 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статьями 1, 39 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», правовой позицией, изложенной в пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», пункте 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 мая 2015 г., пункте 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12 июля 2017 г., установив, что с момента передачи нежилых помещений предприниматель не имел возможность их использования по целевому назначению, приняв во внимание, что обязанность по подготовке имущества для использования в заявленных целях возлагалась на арендодателя и не была им исполнена, отказали в иске.

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.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы департамента имущественных и жилищных отношений администрации города Новый Уренгой для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова