

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС25-7717

г. Москва

Дело № А41-73017/2023

Резолютивная часть определения объявлена 14 октября 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 23 октября 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,
судей Грачевой И.Л., Хатыповой Р.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Лента» на решение Арбитражного суда Московской области от 9 февраля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 2 июля 2025 г. по делу № А41-73017/2023.

В судебном заседании приняли участие:

от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ат-Инвест»: Чернева Е.В. по доверенности от 27 декабря 2024 г. № 27/12/24/АТИ/29;

от общества с ограниченной ответственностью «Лента»: Станкевич А.В., Мацкевич П.Н., Мурашова А.В. по доверенности от 24 февраля 2025 г. № Л-3746/25.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., выслушав объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ат-Инвест» (далее – ООО УК «Ат-Инвест» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «АТ Недвижимость», Общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с уточненным в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) иском заявлением об обязанности общества с ограниченной ответственностью «Лента» (далее – ООО «Лента», Компания, ответчик, заявитель) выполнить в рамках договора аренды от 15 апреля 2016 г. № 19/05-15/2Ан в течение 14 календарных дней с даты вступления в законную силу решения суда по настоящему делу за свой счет текущий ремонт здания – Корпус А, кадастровый номер: 50:23:0080301:402, местоположение: Московская обл., Раменский р-н, пос. Быково, ул. Аэропортовская, д. 14, по перечню работ и в объеме, указанным в акте о недостатках части объекта аренды от 7 декабря 2022 г. (1584 пунктов), а также о присуждении к взысканию в случае неисполнения судебного акта по делу в течение 14 календарных дней с момента его вступления в законную силу судебной неустойки в размере 1% от суммы 58 541 291,76 руб. за каждый день неисполнения судебного акта по делу по день его фактического исполнения.

Решением Арбитражного суда Московской области от 9 февраля 2024 г. иск удовлетворен.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 11 марта 2025 г. решение суда первой инстанции изменено, исковые требования

удовлетворены в части, на ООО «Лента» возложена обязанность устранить в течение 4-х месяцев с даты вступления в законную силу постановления недостатки объекта аренды – здания – Корпус А (кадастровый номер 50:23:0080301:402, местоположение: Московская область, Раменский район, пос. Быково, ул. Аэропортовская, д. 14), поименованные в акте от 7 декабря 2022 г. и отнесенные к текущему ремонту по заключению судебной экспертизы. В случае неисполнения постановления апелляционного суда в течение 4-х месяцев со дня вступления его в законную силу взыскать с ООО «Лента» в пользу ООО УК «АТ-Инвест» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «АТ Недвижимость» судебную неустойку в размере 5 000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта по день его фактического исполнения.

Взыскать с ООО УК «АТ-Инвест» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «АТ Недвижимость» в пользу ООО «Лента» государственную пошлину в размере 3000 руб., расходы по оплате судебной экспертизы в размере 812 000 руб.

Взыскать с ООО «Лента» в пользу ООО УК «АТ-Инвест» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «АТ Недвижимость» государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 2 июля 2025 г. постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 11 марта 2025 г. по делу № А41-73017/2023 отменено, решение Арбитражного суда Московской области от 9 февраля 2024 г. оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Компания просит отменить решение суда первой и постановление суда кассационной инстанций, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального и процессуального права, оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 15 сентября 2025 г. жалоба ООО «Лента» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу Общество просит оставить судебные акты без изменения.

В судебном заседании представители Компании поддержали доводы жалобы, представитель Общества просил отказать в ее удовлетворении.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает жалобу ООО «Лента» подлежащей удовлетворению, постановление суда кассационной инстанции – отмене.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между ООО УК «Ат-Менеджмент» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «АТ Недвижимость» (арендодатель) и ООО «БИЛЛА» (арендатор) заключен договор аренды от 15 апреля 2016 г. № 19/05-15/2Ан (далее – договор), в соответствии с условиями которого арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) за плату здание - корпус А, назначение: нежилое здание, площадь 20 652 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, городское поселение Быково, р.п. Быково, ул. Аэропортовская, д. 14, кадастровый (или условный) номер 50:23:0080301:402.

Между ООО УК «Ат-Менеджмент» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «АТ Недвижимость» (арендодатель), ООО «Лента-Центр» (арендатор) и ООО «Лента» (новый арендатор) заключено дополнительное соглашение от 4 мая 2022 г. № 5 (далее - дополнительное соглашение № 5) к договору, согласно которому арендатор с согласия арендодателя передает, а новый арендатор принимает на себя все права и обязанности по договору с 1 апреля 2022 г. (пункты 1-4 дополнительного соглашения).

Согласно пункту 2.1.4 договора арендодатель имеет право не чаще одного раза в месяц (за исключением случаев, когда объекту аренды может быть нанесен ущерб, в том числе в результате возгорания, повреждения ограждающих конструкций, проведения арендатором несанкционированных

арендодателем ремонтных и иных работ, требующих согласования) проводить осмотр объекта аренды на предмет его содержания арендатором в исправном техническом, противопожарном, санитарном состоянии, использования объекта аренды по целевому назначению, с предварительным уведомлением арендатора не менее чем за 2 (два) календарных дня до даты осмотра в письменной виде.

В случае если уполномоченный представитель арендатора присутствовал при проведении осмотра объекта аренды, по факту которого выявлены нарушения содержания объекта аренды, арендодатель совместно с уполномоченным представителем арендатора имеет право составить акт о недостатках, фиксирующий такие нарушения. Акт о недостатках составляется в двух экземплярах, один из которых передается арендатору.

В случае наличия у уполномоченного представителя арендатора возражений или замечаний к содержанию указанного акта о недостатках представитель арендатора указывает в самом акте свои замечания и возражения.

В случае если уполномоченный представитель арендатора не явился для участия в проведении осмотра объекта аренды либо в случае отказа уполномоченного представителя арендатора от подписания указанного акта о недостатках арендодатель составляет указанный акт в одностороннем порядке и направляет один экземпляр акта по почте либо передает нарочным арендатору.

Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента (даты) получения акта о недостатках вправе предоставить арендодателю мотивированные возражения по существу заявленных арендодателем требований.

В случае непредставления арендатором мотивированных возражений в указанный срок требования арендодателя считаются принятыми арендатором и недостатки объекта аренды подлежат устранению арендатором в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения арендатором акта о недостатках, если иной срок не согласован сторонами письменно.

В случае неустранения арендатором нарушений, указанных в акте, в вышеуказанный срок, арендодатель имеет право устранить указанные в акте недостатки объекта аренды своим силами.

При этом арендатор обязан уплатить арендодателю документально подтвержденную стоимость выполненных и принятых работ, необходимых для устранения выявленных недостатков, в течение 10 рабочих дней с момента получения арендатором соответствующего требования с приложением документов, подтверждающих выполненные работы.

В соответствии с пунктом 2.4.7 договора арендатор обязуется осуществлять за свой счет текущий ремонт и уборку объекта аренды от технологического/производственного мусора, производственных отходов и ТБО погрузо-разгрузочной зоны и территории, прилегающей к погрузо-разгрузочной зоне здания на расстоянии 5 (пяти) метров от здания, зоны размещения транспорта, стоянки и маневрирования автотранспорта, прибывающего к арендатору, крылец на входе в объект аренды, а также содержать их за счет собственных средств в надлежащем состоянии, санитарной, противопожарной безопасности, осуществляя свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

К текущему ремонту объекта аренды относятся работы по систематическому и своевременному предохранению частей объекта аренды и инженерного оборудования и инженерных сетей, установленных на объекте аренды, кроме инженерного оборудования и инженерных сетей, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности арендодателя согласно положениям договора, от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей.

Арендатор обязан производить текущий ремонт объекта аренды не реже 1 (одного) раза в 2 (два) года. В случае необходимости, стороны могут согласовать иной срок проведения текущего ремонта объекта аренды.

Текущий ремонт должен быть произведен арендатором с учетом актов о недостатках объекта аренды, составленных согласно положениям договора в рамках проведения арендодателем инспектирования состояния объекта аренды.

При этом обязательство по проведению текущего ремонта объекта аренды считается исполненным арендатором надлежащим образом только после подписания арендодателем акта осмотра объекта аренды по факту выполнения работ по текущему ремонту объекта аренды. При составлении и подписании указанного акта действует порядок, предусмотренный пунктом 4.21 договора.

Стоимость выполнения работ, указанных в пункте 2.4.7 договора, не подлежит компенсации со стороны арендодателя и не засчитывается в счет арендной платы.

В случае если за два месяца до истечения очередного срока, в течение которого арендатор обязан производить текущий ремонт в соответствии с пунктом 2.4.7 договора, арендодателем будет выявлен факт неисполнения/ненадлежащего исполнения арендатором обязанности по проведению текущего ремонта объекта аренды, арендодатель направляет арендатору требование по устранению указанного нарушения.

В случае если в течение одного месяца с даты получения требования арендодателя арендатор не устранил выявленные нарушения, арендодатель после соблюдения процедуры активирования нарушения, указанной в пункте 4.21 договора, имеет право провести текущий ремонт самостоятельно силами третьих лиц с отнесением всех соответствующих расходов на арендатора. Указанные расходы на производство текущего ремонта должны быть компенсированы арендатором арендодателю в течение 10 рабочих дней с даты получения арендатором требования арендодателя с подтверждающими затраты арендодателя документами.

Как указал истец, ООО «Лента» в нарушение пункта 2.4.7 договора не исполнило обязательства по выполнению текущего ремонта объекта аренды.

Истцом в адрес ответчика направлена претензия от 29 ноября 2022 г. исх. № АТМ/883 о необходимости проведения арендатором текущего ремонта объекта аренды; 7 декабря 2022 г. составлен в одностороннем порядке акт о недостатках объекта аренды (далее – акт от 7 декабря 2022 г.), в котором указаны работы, относящиеся к текущему ремонту и подлежащие выполнению ответчиком в течение 14 календарных дней с даты получения акта.

Указанный акт направлен арендатору и получен им 2 мая 2023 г.

Ссылаясь на уклонение ответчика от обязанности по выполнению текущего ремонта объекта аренды в соответствии с актом от 7 декабря 2022 г., истец обратился в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд округа, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 195, 196, 200, 309, 310, 308.3, 310, 314, 615, 616 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс, ГК РФ), разъяснениями, изложенными в пунктах 28, 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушения обязательств» (далее - постановление Пленума № 7), удовлетворил иск в полном объеме.

При этом суд указал на неисполнение ответчиком обязательства по текущему ремонту объекта аренды в установленные договором сроки, отсутствие мотивированных возражений на акт о недостатках от 7 декабря 2022 г. в соответствии с пунктом 2.1.4 договора; признал несостоятельными доводы ответчика о том, что спорные недостатки не относятся к текущему ремонту, а также о пропуске истцом срока исковой давности.

Суд отказал в удовлетворении ходатайства ответчика о назначении экспертизы, как не соответствующего предмету заявленных требований.

На случай неисполнения судебного акта суд посчитал соразмерным удовлетворить требования о взыскании неустойки в размере 1% от суммы 58 541 291,76 руб. (стоимость устранения недостатков согласно акту) за

каждый день неисполнения судебного акта по делу по день фактического его исполнения.

Учитывая, что в пункте 2.2.3 договора установлены обязательства, которые должен выполнять арендодатель, акт от 7 декабря 2022 г. не был подписан ООО «Лента» либо иным образом акцептован ответчиком, вопрос о природе и причинах возникновения недостатков, указанных в акте от 7 декабря 2022 г., способах их устранения требует специальных познаний и он не может быть разрешен без назначения по делу судебной экспертизы, суд апелляционной инстанции по ходатайству ответчика определением от 25 октября 2024 г. назначил судебную экспертизу.

Повторно исследовав и оценив доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, руководствуясь статьями 307, 309, 308.3, 310, 330, 432, 606, 608, 610, 614, 616 ГК РФ, разъяснениями, изложенными в пунктах 22, 27, 28, 31, 32 постановления Пленума № 7, суд апелляционной инстанции изменил решение суда первой инстанции, обязал ООО «Лента» устранить в течение 4-х месяцев с даты вступления в законную силу постановления суда по настоящему делу недостатки объекта аренды – здания - Корпус А (кадастровый номер: 50:23:0080301:402, местоположение: Московская обл., Раменский р-н, пос. Быково, ул. Аэропортовская, д. 14), поименованные в акте от 7 декабря 2022 г. и относящиеся к текущему ремонту по результатам судебной экспертизы; установил судебную неустойку в размере 5 000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта по делу по день фактического его исполнения, признав такой размер соответствующим принципам справедливости и соразмерности ответственности последствиям нарушения обязательств.

Суд округа отменил постановление апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции.

При этом суд округа исходил из того, что сторонами в пункте 2.1.4 договора согласовано условие о сроке направления арендатором мотивированных возражений на составленный арендодателем акт осмотра

объекта аренды, а также предусмотрены последствия отсутствия таких возражений.

В ходе рассмотрения дела обстоятельств оспаривания ответчиком таких условий договора не установлено, возражений на акт не заявлено.

Признав правильным вывод суда апелляционной инстанции о том, что направленный истцом акт от 7 декабря 2022 г. по своей сути не является офертой, суд округа вместе с тем указал, что апелляционная инстанция не установила экстраординарность причин заявления ответчиком, в нарушение установленного договором срока и в опровержение факта наступления обязанности по проведению ремонта, возражений относительно указанного в составленном арендодателем акте объема ремонтных работ только на стадии рассмотрения основанного на акте спора в суде.

Кроме того, оценивая поступившее экспертное заключение и признавая подлежащими устранению только дефекты, обусловленные небрежным отношением к арендованному имуществу (повреждения), суд апелляционной инстанции в нарушение положений статьи 616 Гражданского кодекса согласился с выводом об исключении из указанного истцом перечня дефектов, связанных с нормальным износом объекта аренды, не указав при этом на работы, которые бы относились к капитальному ремонту либо к имуществу, находящемуся на балансовой ответственности арендодателя.

Между тем судами первой инстанции и округа не учтено следующее.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно пункту 1 статьи 308.3, статье 396 Гражданского кодекса в случае неисполнения должником своих обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором либо

не вытекает из существа обязательства. При этом следует учитывать, что в соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса должник не вправе произвольно отказаться от надлежащего исполнения обязательства.

При предъявлении кредитором иска об исполнении должником обязательства в натуре, суд исходя из конкретных обстоятельств дела определяет, является ли такое исполнение объективно возможным.

Разрешая вопрос о допустимости понуждения должника исполнить обязательство в натуре, суд указывает не только положения Гражданского кодекса, иного закона или договора, но и существо соответствующего обязательства (пункт 22 постановления Пленума № 7).

В случае, если исполнение обязательства в натуре возможно, кредитор по своему усмотрению вправе либо требовать по суду исполнения, либо отказаться от принятия исполнения (пункт 2 статьи 405 Гражданского кодекса) и взамен исполнения обязательства в натуре обратиться в суд с требованием о возмещении убытков, причиненных неисполнением обязательства (пункты 1 и 3 статьи 396 Гражданского кодекса). Предъявление требования об исполнении обязательства в натуре не лишает его права потребовать возмещения убытков, неустойки за просрочку исполнения обязательства (пункт 24 постановления Пленума № 7).

В данном случае обязательства сторон возникли из договора аренды.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (пункт 1 статьи 611 Гражданского кодекса).

Арендатор обязан пользоваться имуществом в соответствии с договором аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 Гражданского кодекса).

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право расторжения договора и возмещения убытков (пункт 3 статьи 615 Гражданского кодекса).

В силу пункта 1 статьи 616 Гражданского кодекса арендодатель обязан проводить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Капитальный ремонт должен проводиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

В свою очередь, арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (пункт 2 статьи 616 Гражданского кодекса).

Как указывалось выше, требования истца мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств, предусмотренных пунктом 2.4.7 договора, по проведению текущего ремонта объекта аренды.

Перечень работ по проведению текущего ремонта, которые согласно заявленным истцом требованиям подлежат выполнению ответчиком, содержится в акте о недостатках части объекта аренды от 7 декабря 2022 г.

Признав обоснованными требования истца и отклонив возражения ответчика о том, что указанные в акте недостатки объекта аренды не относятся к текущему ремонту, суд первой инстанции исходил из не представления ответчиком в установленный пунктом 2.1.4 срок договора мотивированных возражений, в силу чего указанные в акте недостатки считаются принятыми арендатором и подлежат устранению им в течение 14 календарных дней с даты вступления решения в законную силу. Однако, в материалах дела отсутствуют доказательства уведомления арендодателем арендатора не менее чем за два календарных дня (пункт 2.1.4 договора) о предстоящем осмотре объекта аренды. Суд не установил, относятся ли недостатки объекта аренды,

отраженные в акте по 1584 позициям, к текущему ремонту, который должен выполнять арендатор, или к обязанности арендодателя в соответствии с пунктами 2.2.3, 2.4.7 договора и положений статьи 616 Гражданского кодекса, не проверил объективную возможность выполнения спорных работ в обозначенные истцом сроки.

Суд апелляционной инстанции пришел к правомерному выводу о том, что для определения характера недостатков объекта аренды, причин их образования, способов устранения, необходимо назначение судебной экспертизы.

Согласно выводам эксперта только часть позиций, указанных в акте от 7 декабря 2022 г., относится к текущему ремонту в соответствии с пунктом 2.4.7 договора, стоимость выполнения таких работ определена в сумме 16 767 023,24 руб.; стоимость работ по устранению недостатков, относящихся к содержанию объекта в состоянии противопожарной безопасности (включая электробезопасность), составляет 4 763 063,06 руб. Основной причиной образования недостатков является нормальный физический износ. Способы устранения таких недостатков приведены в графе 3 «Наименование работ и затрат» таблицы № 2 экспертного заключения. Некоторые недостатки, указанные в акте, на момент проведения экспертизы устранены.

Суд апелляционной инстанции признал экспертное заключение соответствующим требованиям статей 82, 83, 86 АПК РФ, Федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», не вызывающим сомнений в его достоверности и объективности выводов, и обязал ответчика устранить недостатки, отраженные в акте от 7 декабря 2022г., относящиеся к текущему ремонту.

В пункте 27 постановления Пленума № 7 разъяснено, что удовлетворяя требование кредитора о понуждении к исполнению обязательства в натуре, суд обязан установить срок, в течение которого вынесенное решение должно быть исполнено (часть 2 статьи 174 АПК РФ). При установлении указанного срока,

суд учитывает возможности ответчика по его исполнению, степень затруднительности исполнения судебного акта, а также иные заслуживающие внимания обстоятельства.

Учитывая объем и характер выполнения работ по текущему ремонту, определенных экспертом, суд апелляционной инстанции счел возможным и разумным установить срок исполнения обязательств - 4 месяца с даты вступления в законную силу судебного акта.

Согласно пункту 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено данным Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса).

В целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре судом на основании пункта 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (пункт 28 постановления Пленума № 7).

Удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения.

Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение (пункт 32 постановления Пленума № 7).

Удовлетворяя требование истца о взыскании с ответчика судебной неустойки в размере 1% от суммы 58 541 291,76 руб. за каждый день неисполнения судебного акта по делу, суд первой инстанции не дал оценки доводам ответчика о несоразмерности такой неустойки, равно как и не проверил обоснованность приведенной истцом стоимости ремонтных работ, на которую начислен астрент.

В свою очередь, суд апелляционной инстанции, приняв во внимание соответствующие доводы ответчика, стоимость выполнения работ, руководствуясь принципами справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения, пришел к обоснованному выводу о наличии оснований для снижения неустойки до 5 000 руб. за каждый день неисполнения судебного акта по настоящему делу по день фактического исполнения.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции, суд округа выводы суда апелляционной инстанции, основанные, в том числе на результатах судебной экспертизы, не опроверг, не установил несоответствие его выводов установленным по делу обстоятельствам и исследованным и оцененным доказательствам, не указал на неправильное применение норм материального или процессуального права.

С учетом изложенного Судебная коллегия считает, что у суда кассационной инстанции не было законных оснований для отмены постановления апелляционной инстанции, поэтому на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ постановление суда округа следует отменить как принятое с нарушением норм материального и процессуального права, а постановление апелляционной инстанции - оставить в силе.

Руководствуясь статьями 176, 291¹¹ - 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Московского округа от 2 июля 2025 г.
по делу № А41-73017/2023 отменить.

Оставить в силе постановление Десятого арбитражного апелляционного
суда от 11 марта 2025 г.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Р.А. Хатыпова