



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС18-11964

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 мая 2019 г.

Резолютивная часть определения объявлена 18.04.2019.

Полный текст определения изготовлен 21.05.2019.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Маненкова А.Н., судей Золотовой Е.Н., Хатыповой Р.А.,

при участии в судебном заседании представителей закрытого акционерного общества «ВинНет Р» - Чернова Н.Н. (доверенность от 09.10.2018), Подгорного П.В. (доверенность от 09.10.2018), Александрова А.Ю. (доверенность от 09.10.2018), Прохорова Л.А. (доверенность от 09.10.2018), конкурсного управляющего закрытого акционерного общества «ВинНет Р» Каретникова Л.М. на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 09.10.2018 по делу № А40-89026/2016, общества с ограниченной ответственностью «Фемида недвижимость» - Куртияна Я.О. (доверенность от 04.02.2019), Халдеева А.В. (доверенность от 04.02.2019), Хана Д.А. (доверенность от 25.06.2018), общества с ограниченной ответственностью «Фемида» - Куртияна Я.О. (доверенность от 06.02.2019 № F6-2019), Халдеева А.В. (доверенность от 06.02.2019 № F5-2019), Хана Д.А. (доверенность от 06.02.2019 № F7-2019),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу закрытого акционерного общества «ВинНет Р» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2017, постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.04.2018 по делу № А40-107389/2016,

установила:

закрытое акционерное общество «ВинНет Р» (далее – ЗАО «ВинНет Р») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фемида недвижимость» (далее – ООО «Фемида недвижимость») и обществу с ограниченной ответственностью «Фемида» (далее – ООО «Фемида») о солидарном взыскании задолженности по договору от 27.08.2010 № 1-6-Д аренды нежилого здания по восстановлению размера обеспечительного взноса в сумме 551 892,33 доллара США в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату фактической оплаты и задолженности по договору от 27.08.2010 № 2-8-Д аренды нежилого здания по восстановлению размера обеспечительного взноса в сумме 648 542,16 доллара США в рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату фактической оплаты.

ООО «Фемида недвижимость» предъявило встречный иск к ЗАО «ВинНет Р» о расторжении договоров аренды от 27.08.2010 № 1-6-Д и 2-8-Д.

Арбитражный суд города Москвы решением от 04.10.2016 удовлетворил иск ЗАО «ВинНет Р» к ООО «Фемида недвижимость», взыскав испрашиваемую задолженность по спорным договорам аренды, прекратил производство по делу в части требований, заявленных к ООО «Фемида», и отказал в удовлетворении встречного иска.

ЗАО «ВинНет Р», ООО «Фемида недвижимость» и не привлеченное к участию в деле общество с ограниченной ответственностью «ДатаСпейсПартнерс» (далее – ООО «ДатаСпейсПартнерс») обратились с апелляционными жалобами на указанное решение в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Апелляционный суд определением от 19.12.2016 перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (далее – АПК РФ) для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции, привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, ООО «ДатаСпейс Партнерс», определением от 16.01.2017 привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, временного управляющего ЗАО «ВинНет Р» Пименова Е.Р.

Суд апелляционной инстанции постановлением от 21.06.2017 отменил решение от 04.10.2016, отказал в иске ЗАО «ВинНет Р», предъявленном к ООО «Фемида недвижимость», прекратил производство по делу в части требований, предъявленных к ООО «Фемида», в связи с отказом истца от иска к данному обществу, удовлетворил встречный иск ООО «Фемида недвижимость» о расторжении спорных договоров аренды.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 09.10.2017 отменил постановление Девятого арбитражного апелляционного суда

от 09.06.2017 и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 29.11.2017, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.04.2018, отменил решение Арбитражного суда города Москвы от 04.10.2016, отказал в иске ЗАО «ВинНет Р», предъявленном к ООО «Фемида недвижимость», прекратил производство по делу в части требований, предъявленных к ООО «Фемида», в связи с отказом истца от иска к данному обществу, удовлетворил встречный иск ООО «Фемида недвижимость» о расторжении спорных договоров аренды.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ЗАО «ВинНет Р», ссылаясь на нарушение апелляционным и окружным судами норм материального и процессуального права, просит отменить постановление апелляционного суда от 29.11.2017, постановление суда округа от 25.04.2018 и оставить в силе решение от 04.10.2016.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20.08.2018 № 305-ЭС18-11964 в передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказано.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации - председателя Судебной коллегии по экономическим спорам от 06.03.2019 определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20.08.2018 отменено, дело передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В заседании судебной коллегии представители заявителя поддержали кассационную жалобу по изложенным в ней доводам.

ООО «Фемида», ООО «Фемида недвижимость» возражали против удовлетворения кассационной жалобы.

ООО «ДатаСпейс Партнерс» отзыв на кассационную жалобу не представило, своего представителя в суд не направило.

В соответствии с частью 2 статьи 291.10 АПК РФ неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Маненкова А.Н., проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе ЗАО «ВинНет Р», выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

пришла к выводу об отсутствии оснований для отмены принятых по делу судебных актов в силу следующего.

Как установлено судами, ЗАО «ВинНет Р» (арендодатель) и ООО «Фемида» (арендатор), правопреемником которого стало ООО «Фемида недвижимость», 27.08.2010 заключены договоры аренды 2-х нежилых зданий № 1-6-Д и 2-8-Д (далее - договоры аренды).

В соответствии с пунктом 8.1 договоров целью аренды является использование зданий под специализированное размещение серверного и коммуникационного оборудования и подключения к каналам Интернет «Дата-Центр». В то же время пунктом 8.3 договоров предусмотрена возможность изменения назначения зданий по согласованию с арендодателем.

По актам приема-передачи от 01.09.2010 здания были переданы арендатору.

В соответствии с дополнительным соглашением от 18.09.2015 № 5 к договору аренды нежилого здания № 1-6-Д арендная плата с 01.09.2015 составляет 408,9 доллара США за один квадратный метр площади здания, применяемой для целей определения арендной платы, указанной в пункте 2.2.3 данного договора аренды, в год, в том числе НДС по ставке 18 %.

В соответствии с дополнительным соглашением от 18.09.2014 № 6 к договору аренды нежилого здания № 2-8-Д арендная плата с 01.09.2013 составляет 508,9 доллара США за один квадратный метр площади здания, применяемой для целей определения арендной платы, указанной в пункте 2.2.3 данного договора аренды, в год, в том числе НДС по ставке 18%.

Арендатор в соответствии с условиями договоров аренды перечислил арендодателю обеспечительные платежи в размере 551 892,33 доллара США по договору аренды № 1-6-Д и 648 542,16 доллара США по договору № 2-8-Д.

В период с 2010 по 2015 годы арендатор вносил арендную плату за пользование зданиями в размере, установленном договорами аренды.

Поскольку за 2 квартал 2016 года арендатор не внес арендную плату по спорным договорам, ЗАО «ВинНет Р» удержало сумму внесенных арендатором обеспечительных платежей в счет оплаты 551 892,33 доллара США задолженности по договору аренды № 1-6-Д и 648 542,16 доллара США задолженности по договору № 2-8-Д.

Арендодатель направил арендатору уведомление о необходимости восстановить обеспечительные платежи по договорам.

Поскольку арендатор не ответил на данное уведомление, ЗАО «Вин Нет Р» обратилось в суд с иском о взыскании задолженности в размере обеспечительных платежей по договорам аренды.

ООО «Фемида недвижимость» 17.02.2016 направило ЗАО «Вин Нет Р» претензию с предложением расторгнуть договоры аренды, указывая на то, что отсутствие капитального ремонта, проведение которого по правилам пункта 1 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и с учетом условий договоров аренды является обязанностью арендодателя, не исполнена, делает невозможным использование зданий по их назначению в соответствии с договорами аренды. Указанные обстоятельства и отсутствие

ответа на претензию послужили основанием для предъявления ООО «Фемида недвижимость» встречного иска о расторжении договоров аренды.

Апелляционный суд, повторно рассматривая дело, выполняя указания суда округа, касающиеся анализа понятия «реконструкция», право проведение которой по условиям спорных договоров аренды предоставлено арендатору зданий, с понятиями «реконструкция» и «капитальный ремонт», предусмотренными законодательством, действовавшим на момент заключения договоров, проанализировав и истолковав их условия в совокупности по правилам статьи 431 ГК РФ, пришел к выводам об отсутствии оснований для удовлетворения первоначального иска и об обоснованности встречного требования о расторжении договоров аренды.

Апелляционный суд исходил из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Условиями спорных договоров аренды не предусмотрена обязанность арендатора производить капитальный ремонт зданий, следовательно, в силу пункта 1 статьи 616 ГК РФ данная обязанность возложена на арендодателя.

Как следует из приложений № 8 к договорам аренды, на момент передачи зданий арендатору наружные стены строений 6 и 8 не удовлетворяли требованиям норм по теплозащите, кровля требовала ремонта, лифтовое оборудование не исправно и требовало замены, водопровод для хозяйственных нужд имел износ более 60 % и требовал полной замены, канализация имела дефектные участки и требовала полной замены, ливнепровод требовал полной замены, отопление требовало полной замены стояков и разводящих труб, отсутствовали принудительная приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование, автоматическая пожарная сигнализация и автоматическое пожаротушение, электроосвещение, кабельные коллекторы для слаботочных и высоковольтных кабелей.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция – это изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Виды работ, относящиеся к капитальному ремонту, определены в приложении № 8 Положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденного постановлением Государственного комитета СССР по строительству и инвестициям от 29.12.1973 № 279 (МДС 13-14.2000).

К капитальному ремонту относятся: частичная смена обшивок, засыпок и плитных утеплителей каркасных стен (до 50 % общей площади стен); частичная (свыше 10 % общей площади кровли) или сплошная смена или замена всех видов кровли; ремонт и возобновление облицовки фасадов площадью более 10 % облицованной поверхности; частичная или полная смена инженерных сетей внутри здания и др.

По условиям договоров аренды, в том числе разделов 11, арендатор наделен правом проведения реконструкции, а не обязанностью. Из понятия «реконструкция», примененного в договорах и частности в пункте 11.1, следует право арендатора выполнить работы для приспособления здания под цели аренды, а не работы по капитальном ремонту, указанные в приведенных нормативных актах.

Согласно пунктам 10.1 и 10.1.3 договоров именно на арендодателя возложена обязанность осуществлять обеспечение бесперебойной работы, техническое обслуживание и текущий ремонт оборудования и инженерных систем зданий, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности арендодателя (приложение № 4), а также ремонт системы водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения.

Арбитражный суд города Москвы при рассмотрении с теми же лицами дел № А40-162284/2016 и А40-66237/2016, касающихся исполнения спорных договоров, установил аналогичные обстоятельства о наличии на стороне арендодателя обязанности по выполнению капитального ремонта.

При проведении назначенной судом строительно-технической экспертизы эксперт сделал следующие выводы: спорные здания на дату заключения договоров аренды нуждались в обязательном проведении капитального ремонта и реконструкции, в настоящее время фактический износ строений составляет 56 %, физический износ зданий без проведения капитального ремонта с 2010 года по настоящее время увеличился на 8 %, с момента заключения договоров по настоящий момент капитальный ремонт зданий, либо их отдельных конструктивных элементов не проводился, без проведения капитального ремонта и с учетом фактического износа зданий, использовать их по назначению, указанному в договорах аренды, невозможно.

Согласно пункту 3 статьи 620 ГК РФ в случае невыполнения арендодателем обязанности по выполнению капитального ремонта арендованного имущества арендатор вправе потребовать досрочного расторжения договора аренды.

Поскольку арендодатель не исполнил предусмотренную заключенными сторонами договорами аренды зданий обязанность по осуществлению капитального ремонта зданий, несмотря на неоднократные уведомления арендатора о необходимости проведения капитального ремонта (наружных стен, кровли, окон, водопровода, канализации, отопления, лифтового оборудования), что повлекло невозможность дальнейшего использования арендатором спорных объектов в целях, предусмотренных договорами, является правомерным основанное на положениях статей 616 и 620 ГК РФ требование ООО «Фемида недвижимость» о досрочном расторжении договоров аренды.

В связи с расторжением договоров аренды не подлежит удовлетворению требование ЗАО «ВинНет Р» об обязанности арендатора восстановить обеспечительный платеж по данным договорам, направленный на обеспечение исполнения обязательств арендатором в период действия договоров аренды, с

учетом того, что арендная плата за период до расторжения договоров арендатором уплачена.

Суд округа признал выводы суда апелляционной инстанции, сделанные при повторном рассмотрении дела, законными и обоснованными.

Поскольку судами при рассмотрении настоящего спора не допущено нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов, доводы, изложенные ЗАО «ВинНет Р» в кассационной жалобе, не содержат обстоятельств, которые не были проверены и учтены судами при рассмотрении дела, Судебная коллегия не находит предусмотренных статьей 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 176, 291.11 - 291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.04.2018 по делу № А40-107389/2016 оставить без изменения, кассационную жалобу ЗАО «ВинНет Р» без удовлетворения.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

А.Н. Маненков

Судья

Е.Н. Золотова

Судья

Р.А. Хатыпова