



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС24-7922

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А55-877/2023

Резолютивная часть определения объявлена 19 сентября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 30 сентября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителей администрации городского округа Тольятти Гарбовского П.П. (доверенность от 24 мая 2024 г.), публичного акционерного общества «Т Плюс» Муравьевой М.С. (доверенность от 10 октября 2022 г.), Сорокина Я.В. (доверенность от 26 августа 2022 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу администрации городского округа Тольятти Самарской области на решение Арбитражного суда Самарской области от 21 сентября 2023 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20 марта 2024 г. по делу № А55-877/2023,

УСТАНОВИЛА:

Администрация городского округа Тольятти (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Самарской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к публичному акционерному обществу «Т Плюс» (далее – Общество) в лице филиала «Самарский» об обязанности:

1. привести здание (Лит. А, А1) - котельная № 2, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Громовой,

д. 43, в соответствии с требованиями, отвечающими назначению помещения, пожарной безопасности, требованиями Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. № 1479 (далее – Правила № 1479), СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», утвержденных приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 19 марта 2020 г. № 194 (далее - СП 1.13130.2020):

1.1. обеспечить на объекте защиты хранение технической документации на системы противопожарной защиты, в том числе технические средства, функционирующие в составе указанных систем, и результаты пусконаладочных испытаний указанных систем;

1.2. обеспечить расширение эвакуационного выхода, предусмотренного имеющимся планом эвакуации людей при пожаре не менее 0,8 м в свету в следующих местах: эвакуационный выход с отм. +7.4 на юго-восточную лестницу; эвакуационный выход с отм. +7.4 на западную лестницу, паровая часть; эвакуационный выход с отм. +7,4 непосредственно наружу на наружную лестницу, северная часть здания;

1.3. обеспечить увеличение высоты эвакуационного выхода, предусмотренного имеющимся планом эвакуации людей при пожаре не менее 1,9 м в свету местах: эвакуационный выход с отм. +7,4 на западную лестницу, паровая часть;

1.4. обеспечить устройство эвакуационной лестницы, расположенной на путях эвакуации из помещения мастеров в коридор на отм. +5.4, в пределах лестничного марша с равновысокими ступенями;

1.5. обеспечить ширину эвакуационных выходов не менее 0.8 м в свету следующих помещениях: комната приема пищи, встроенная в складское помещение; комната гардероба, встроенная в складское помещение;

2. привести здание (Лит. А, А1) - котельная № 8, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Энергетиков, д. 23, в соответствии с требованиями, отвечающими назначению помещения, пожарной безопасности, Правил № 1479, СП 1.13130.2020:

2.1. обеспечить на пути эвакуации из помещения ЦПУ (отм.-7,4) устройство лестницы;

2.2. обеспечить помещения ЦПУ (отм.+7,4), с количеством работающих в рабочую смену 3 человека, эвакуационным выходом, ведущим наружу;

2.3. обеспечить помещения ЦПУ (отм.+7,4), с количеством работающих в одну смену 3 человека, эвакуационным выходом через кровлю здания в соответствии с нормативными требованиями пунктов 4.1.2, 4.2.19, 4.3.5, 4.3.9 СП 1.13130.2020;

2.4. обеспечить помещения ЦПУ (отм.+7,4), с количеством работающих в рабочую смену 3 человека, эвакуационным выходом через помещение

водогрейной части котельной в соответствии с требованиями пунктов 4.1.2, 4.3.5, 4.3.6, 4.4.1, 4.4.3 СП 1.13130.2020;

2.5. Здание КПП. Обеспечить ширину эвакуационных выходов не менее 0,8 м в свету;

2.6. Обеспечить на объекте защиты хранение технической документации на системы противопожарной защиты, в том числе технические средства, функционирующие в составе указанных систем, и результаты пусконаладочных испытаний указанных систем.

Арбитражный суд Самарской области решением от 21 сентября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 декабря 2023 г. и Арбитражного суда Поволжского округа от 20 марта 2024 г., в иске отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Определением от 16 августа 2024 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Администрации вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель Администрации поддержал доводы жалобы, а представители Общества - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ 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 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Администрация (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 30 ноября 2018 г. № 356-аи аренды муниципальных объектов теплоснабжения и горячего водоснабжения, в том числе котельных № 2 и 8.

В соответствии с пунктом 2.2.2 договора арендатор обязался своевременно за свой счет производить текущий и капитальный ремонт объектов.

Пунктом 2.2.3 договора установлена обязанность арендатора по содержанию арендуемого имущества в соответствии с нормами технической эксплуатации, правилами пожарной безопасности, санитарными нормами.

Стороны также определили, что согласованные арендодателем затраты арендатора на капитальный ремонт могут быть компенсированы путем снижения размера арендной платы на основании заключенного дополнительного соглашения.

Заключенные в последующем договоры аренды от 30 июня 2020 г. № 363/аи и от 28 мая 2021 г. № 368/аи того же имущества содержали аналогичные условия.

Главное Управление МЧС России по Самарской области (далее – Управление МЧС) после выездной проверки выдало Администрации (как представителю собственника спорных зданий) предписания от 21 декабря 2021 г. № 714/1/1, 714/1/2, 716/1/1 и 716/1/2 об устранении выявленных нарушений требований пожарной безопасности, проведении мероприятий по обеспечению пожарной безопасности на объектах, которые не были устранены после аналогичной проверки и выдачи предписаний от 01 ноября 2019 г. № 34/1/2, 35/1/2, 34/1/1, 35/1/1.

Арбитражный суд Самарской области решениями от 02 декабря 2022 г. по делу № А55-7818/2022 и от 02 августа 2022 г. по делу № А55-7828/2022 признал правомерными выданные Управлением МЧС Администрации (как представителю собственника) предписания, посчитав, что устранение выявленных нарушений возможно только путем капитального ремонта зданий, обязанность по осуществлению которого в соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) возложена на собственника объекта недвижимости. При этом суд отклонил ссылку Администрации на пункт 2.2.3 договора от 30 ноября 2018 г., поскольку в нем не определена обязанность Общества осуществлять капитальный ремонт в целях соблюдения норм пожарной безопасности.

При заключении нового договора аренды от 29 апреля 2022 г. № 373/аи того же имущества стороны в пункте 2.2.3 установили, что именно арендатор обязан своевременно за счет собственных средств обеспечивать выполнение всех требований законодательства о пожарной безопасности (в том числе капитального характера), предписаний, постановлений, иных законных требований должностных лиц пожарной охраны (государственного пожарного надзора).

В пункте 4.4 данного договора указано, что ответственность за нарушение требований пожарной безопасности как режимного, так и капитального характера несет арендатор.

Арендатору предоставлено право заключать договоры подряда, оказания услуг, иные договоры с третьими лицами с целью эксплуатации, надлежащего технического обслуживания и ремонта имущества (пункт 3.3).

Администрация, ссылаясь на то, что Общество как арендатор муниципальных объектов теплоснабжения в нарушение требований законодательства о пожарной безопасности и условий, предусмотренных в

пункте 2.2.3 договора от 29 апреля 2022 г., не выполняет принятые на себя обязательства по выполнению указанных требований и предписаний уполномоченных органов, обратилась в суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на статьи 210, 606, 612, 616 Гражданского кодекса, на обстоятельства, установленные арбитражным судом при рассмотрении дел № А55-7818/2022 и А55-7828/2022, пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований Администрации.

Суды исходили из следующего: предписания Управления МЧС выданы Администрации как представителю собственника спорных объектов недвижимости, который должен обеспечить выполнение правил пожарной безопасности; устранение выявленных Управлением МЧС нарушений требований пожарной безопасности возможно только путем капитального ремонта, обязанность по проведению которого статьями 210 и 616 Гражданского кодекса возложена на собственника.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций, указав в дополнение, что предусмотренная подпунктом 2 пункта 1 статьи 28.3 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Закон о теплоснабжении) обязанность арендатора объектов теплоснабжения направлена на поддержание в исправном состоянии имущества, непосредственно используемого в процессе теплоснабжения, выявленные же проверочным органом замечания не влияют на обеспечение теплоснабжения. Выполнение перечисленных в иске работ повлечет изменение параметров конструкций здания (изменение размеров дверных проемов, лестничных проемов и маршей, высота и угол наклона ступеней). При этом из содержания условий договоров аренды не следует, что арендатор принял на себя обязательство по осуществлению реконструкции объектов, находящихся в муниципальной собственности.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса на собственника возложено бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 данного Кодекса).

В статье 616 Гражданского кодекса указано, что арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды.

Из изложенного следует, что в отношении различных видов аренды обязанность по проведению капитального ремонта законом или договором может быть возложена на арендатора.

Так, в силу пункта 2 части 1 статьи 28.3 Закона о теплоснабжении арендатор объектов теплоснабжения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обязан поддерживать их в исправном состоянии, проводить их текущий и капитальный ремонт, нести расходы на их содержание.

Администрация и Общество при заключении договора аренды от 29 апреля 2022 г. в пункте 2.2.3 возложили на арендатора обязанность своевременно за счет собственных средств обеспечивать выполнение всех требований законодательства о пожарной безопасности (в том числе капитального характера), предписаний, постановлений, иных законных требований должностных лиц пожарной охраны (государственного пожарного надзора).

Данное условие соответствует пункту 2 части 1 статьи 28.3 Закона о теплоснабжении.

Однако суды не учли, что Обществу в аренду переданы объекты теплоснабжения, в отношении которых названным Законом установлены особые правила использования и обязательства арендатора.

Кроме того, в силу абзаца пятого части 1 статьи 38 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (далее – Закон № 69-ФЗ) ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут, в том числе лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2006 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 сентября 2006 г. (вопрос 14) указано следующее: в силу части 1 статьи 38 Закона № 69-ФЗ ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут собственники имущества и лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом; при аренде помещений арендаторами должны выполняться противопожарные требования норм для данного типа зданий с учетом изменения назначения объекта, установки иного технологического оборудования; стороны в договоре аренды могут сами урегулировать вопрос об объеме обязанностей в области обеспечения правил пожарной безопасности, к ответственности за нарушение этих правил должно быть привлечено лицо, которое не выполнило возложенную на него обязанность; при этом если в договоре аренды указанный вопрос не урегулирован, то ответственность за нарушение требований пожарной безопасности может быть возложена как на арендатора, так и на арендодателя - в зависимости от того, чье противоправное, виновное действие (бездействие) способствовало правонарушению.

Исходя из положений части 5 статьи 6 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», пункта 23 Правил № 1479, пунктов 4.2.18 и 4.3.6 СП 1.13130.2020 требования пожарной безопасности относительно эвакуационных путей и выходов установлены в зависимости от количества

работающих людей на объекте защиты, а также от расположения работающих в тех или иных помещениях.

Численность работников в спорных зданиях, расположение работников в помещениях объектов теплоснабжения определяет теплоснабжающая организация, которая обязана обеспечить соблюдение требований пожарной безопасности работающих сотрудников в части эвакуационных путей и выходов.

При таком положении вывод судов о том, что у Общества не имеется обязанности выполнить на арендованных объектах теплоснабжения работы в целях обеспечения соблюдения требований пожарной безопасности и устранения нарушений данных требований, выявленных Управлением МЧС в период владения и пользования Обществом спорным имуществом, сделан без учета приведенных норм права и условий договора аренды от 29 апреля 2022 г.

В силу статьи 69 АПК РФ преюдициально значимыми являются установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу обстоятельства (факты), существовавшие на момент разрешения этого спора, а не правовые выводы суда, мотивы, которыми он руководствовался, принимая решение.

При рассмотрении дел № А55-7818/2022 и А55-7828/2022 суды проверяли законность предписаний Управления МЧС об устранении выявленных на спорных объектах теплоснабжения нарушений требований пожарной безопасности до заключения Администрацией и Обществом договора от 29 апреля 2022 г., поэтому правовой вывод о наличии именно у Администрации обязанности по устранению выявленных нарушений путем проведения капитального ремонта, сделанный к тому же без учета специальных требований Закона о теплоснабжении, не имеет преюдициального характера для рассмотрения настоящего спора, касающегося исполнения обязательств по указанному договору аренды.

В соответствии с частью 4 статьи 15, статьей 170 АПК РФ принимаемые арбитражным судом решение и постановление должны быть законными, обоснованными и мотивированными, в том числе в судебном акте должны быть указаны мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил доводы, приведенные лицами, участвующим в деле, в обоснование их требований и возражений.

Между тем суды не указали, по каким основаниям ими не принят во внимание довод Администрации о наличии у Общества в силу условий договора аренды от 29 апреля 2022 г., Закона № 69-ФЗ, Закона о теплоснабжении обязательства за счет собственных средств обеспечивать выполнение всех требований законодательства о пожарной безопасности, в том числе определить на объекте место хранения технической документации на системы противопожарной защиты, осуществлять при необходимости работы капитального характера.

Кроме того, вывод суда округа о том, что работы по изменению ширины дверных проемов и ступеней лестниц являются реконструкцией объектов,

сделан без учета положений пункта 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и не влияет на решение вопроса о необходимости соблюдения арендатором объекта теплоснабжения правил пожарной безопасности исходя из урегулированного сторонами договором аренды объема обязанностей арендатора, назначения объекта, установленного в нем оборудования, количества сотрудников и т.п.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ решение суда первой инстанции от 21 сентября 2023 г., постановление апелляционного суда от 12 декабря 2023 г. и постановление суда округа от 20 марта 2024 г. следует отменить, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; всесторонне и полно исследовать имеющиеся в деле доказательства в их совокупности; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Самарской области от 21 сентября 2023 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20 марта 2024 г. по делу № А55-877/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

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

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова