



ТРЕТИЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 февраля 2026 года

Дело № А33-30773/2023

г. Красноярск

Резолютивная часть постановления объявлена «29» января 2026 года.

Полный текст постановления изготовлен «12» февраля 2026 года.

Третий арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Радзиховской В.В.,

судей: Хабибулиной Ю.В., Чубаровой Е.Д.,

при ведении протокола судебного заседания секретарём Таракановой О.М.,

при участии:

от общества с ограниченной ответственностью «Империя Здоровья» (истца) - Макарова Д.В., представителя по доверенности от 18.09.2025;

от Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края (ответчика) - Анисимовой Н.В., представителя по доверенности от 25.12.2025 №92-04-8576;

от Службы по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края о взыскании денежных средств (ответчика) - Черкасова А.В., представителя по доверенности от 29.12.2025;

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу истца - общества с ограниченной ответственностью «Империя Здоровья»

на решение Арбитражного суда Красноярского края

от «28» августа 2025 года по делу № А33-30773/2023,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Империя здоровья» (ИНН 2452040965, ОГРН 1052466191580; далее – истец, ООО «Империя здоровья») обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с иском к Агентству по управлению государственным имуществом Красноярского края (ИНН 2466133722, ОГРН 1052466191580; далее – ответчик; агентство) о взыскании денежных средств в размере 154 634 210 рублей 96 копеек.

Определением от 09.01.2024 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Служба по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края (ИНН 246601001, ОГРН 1152468019032), общество с ограниченной ответственностью Проектно-строительная компания «Ренова» (ИНН 2463254278, ОГРН 1142468018472, далее - ООО ПСК «Ренова»).

Определением от 14.02.2024 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены акционерное общество «Исторический квартал» (ИНН 2460091561, ОГРН 1152468042341, далее – АО «Исторический квартал»), общество с ограниченной ответственностью «Перспектива» (ИНН 2465254643, ОГРН 1112468030619, далее – ООО «Перспектива»).

14.07.2025 от истца поступило ходатайство об уточнении требований, просил:

- взыскать с Красноярского края в лице Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края, Службы по государственной охране объектов культурного наследия в Красноярском крае в пользу ООО «Империя здоровья» денежные средства в размере 154 634 210 рублей 96 копеек;

- взыскать с Красноярского края в лице Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края, Службы по государственной охране объектов культурного наследия в Красноярском крае в пользу ООО «Империя здоровья» судебные расходы в виде уплаченной госпошлины при подаче иска в размере 200 000 рублей.

Протокольным определением от 14.07.2025 уточнение исковых требований принято судом, дело рассматривалось с учетом произведенных изменений.

Руководствуясь пунктами 2,3 частью 2 статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктами 1.1, 3.2.4, 3.2.5 договора аренды № 11-АН-99 от 06.07.2016, определением от 14.07.2025 суд привлек Службу по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края в качестве соответчика.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 28.08.2025 в удовлетворении исковых требований отказано.

При принятии решения суд первой инстанции исходил из того, что в рамках рассмотрения дела № А33-34994/2020 установлен факт выполнения истцом на спорном объекте работ по реконструкции здания (возведена мансарда, увеличена площадь объекта и т.д.) без разработанной и утвержденной в соответствии с предметом охраны объекта культурного наследия проектной документации. При указанных обстоятельствах оснований полагать, что все работы привели к улучшению арендованного имущества не имеется, надлежащее согласование произведения улучшений не произведено. На арендодателя возлагается обязанность возместить стоимость понесенных арендатором затрат на работы по сохранению и восстановлению объекта культурного наследия, которые не возмещены за счет зачета арендной платы, только при условии, если договор аренды расторгнут арендодателем при отсутствии нарушений со стороны арендатора и арендатором выполнены работы в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ.

Не согласившись с данным судебным актом, ООО «Империя здоровья» обратилось в Третий арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение Арбитражного суда Красноярского края от 28.08.2025 по делу № А33-30773/2023 и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

По мнению заявителя апелляционной жалобы, обжалуемое решение принято с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, с неправильным толкованием обстоятельств дела, без полного и всестороннего исследования представленных доказательств, что привело к принятию незаконного и необоснованного судебного акта.

Истец требовал возмещения расходов как стоимости неотделимых улучшений объекта аренды (статья 623 Гражданского кодекса Российской Федерации) или как убытков (статья 15 Гражданского кодекса Российской Федерации) возникших в результате непоследовательного поведения Агентства и Службы. События, предусмотренные пунктом 3.2.4. договора, с которыми связано возникновение обязательства по безвозмездной передаче истцом в пользу Агентства неотделимых улучшений, нельзя признать наступившими, ввиду того, что договор хоть и был расторгнут арендодателем досрочно (уведомление от 15.10.2020), но произошло это в результате непоследовательных действий арендодателя (Агентство) и Службы, которыми Агентство передало Арендатору предмет договора аренды с «новоделом» в виде незавершенного мансардного этажа (акт от 10.09.2015 №13), Служба, на основании заявления арендатора и приложенной к нему проектной документации выдала разрешения

на работы от 22.09.2017 № 52/17-п, от 04.05.2018 № 26/18-п, от 23.07.2018 № 42/18-п, от 03.11.2017 № 66/17-п, от 27.09.2019 № 80/19-п, и приняла выполненные работы по актам от 21.03.2019 № 06/19, от 21.03.2019 № 07-19. Разрешения Службы на проведение работ и акты приема работ Службой подтверждают, что указанные работы соответствовали требованиям по сохранению объектов культурного наследия. Вопросы о том, какая именно часть объекта была признана Службой реконструированной, кто и когда, если таковое имело место, ее производил и на каком основании – никак не исследовался судом первой инстанции. Служба, в силу положений договора, несла прямую ответственность за согласование работ истца в отношении объекта культурного наследия.

Суд первой инстанции необоснованно сослался на преюдициальное значение решения по делу № А33-34994/2020. Разрешения выданные Службой Истцу, при рассмотрении дела № А33-34994/2020 не исследовалась, в полной мере преюдициальным решение по делу № А33-34994/2020 для настоящего дела не является.

Договоры с подрядчиками и платежные документы подтверждают размер расходов (154 634 210 рублей 96 копеек). Расходы на реставрацию объекта культурного наследия для истца обернулись безвозвратными убытками, поскольку плодами улучшений предмета договора аренды он сам воспользоваться теперь не может. Суд первой инстанции неправомерно отказал в удовлетворении ходатайства истца о назначении судебной экспертизы (протокольное определение от 14.08.2025), по вопросам о соответствии выполненных работ научно-проектной документации, разрешениям Службы, их квалификации как работ по сохранению Объекта, а также об определении фактического объема и стоимости работ. Отказ в экспертизе нарушил принцип равноправия сторон и всестороннего исследования доказательств, лишив истца возможности подтвердить свои доводы объективными данными.

Определением Третьего арбитражного апелляционного суда от 18.11.2025 апелляционная жалоба ООО «Империя здоровья» принята к производству, рассмотрение жалобы назначено на 17.12.2025.

Протокольным определением от 17.12.2025 судебное разбирательство отложено на 29.01.2026.

В судебном заседании представитель ООО «Империя здоровья» поддержал доводы апелляционной жалобы и дополнения к ней, возвращения на отзывы ответчиков. Полагает, что позиция ответчика построена на формальном нарушении со стороны истца, однако работы производились истцом на основании разрешений ответчика. Заключенный сторонами договор является по своей правовой природе смешанным, судом проигнорирована подрядная составляющая договора. В частности договор аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99 в пункте 3.2.6 содержит указание на выполнение истцом обязанности по сохранению объекта культурного наследия т.е. по сути выполнение законных обязанностей Красноярского края. Истец при осуществлении работ по сохранению объекта культурного наследия не предполагал, что при выполнении данных обязанностей он может не получить со стороны Красноярского края никакого встречного предоставления. Истец за свой счет значительно улучшил техническое, культурное и эстетическое состояние объекта. Польза работ, проведенных арендатором для сохранения объекта, подтверждена представителем стороны арендодателя - Службой по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края, о чем свидетельствуют акты приемки. На вопрос суда пояснил, что ходатайство о проведении экспертизы заявлялось в суде первой инстанции, в суде апелляционной инстанции – не заявлялось. Принимая работы и разрешения ответчики тем самым согласовали действия истца, истец добросовестно полагал, что его затраты в таком случае будут возмещены.

Представитель Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края отклонила доводы апелляционной жалобы по основаниям, приведенным в представленном ранее суду отзыве на апелляционную жалобу и отзыве на возражения. Полагает, что противоправность поведения агентства, вина агентства, а также

причинно-следственная связь между действиями агентства и наступившими неблагоприятными последствиями, как условия взыскания убытков, в настоящем споре отсутствуют. В соответствии с позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 25.10.2022 № 305-ЭС22-7353 по делу № А40-94683/2020, в рассматриваемом случае, подлежит защите право аренды в виде возмещения арендатору убытков, причиненных досрочным прекращением аренды, в том числе при досрочном расторжении договора аренды на основании части 3 статьи 14 Закона № 73-ФЗ, в отсутствие каких-либо нарушений со стороны арендатора. Решениями Арбитражного суда Красноярского края по делам № А33-34994/2020 и № А33-1654/2021, было установлено, что работы, произведенные ООО «Империя здоровья», на объекте культурного наследия, выполнены с нарушением порядка проведения таких работ, установленного Законом № 73-ФЗ, а также с нарушением условий договора аренды.

Пояснила, что договор аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99 не является смешанным, агентство не принимало на себя обязательство по приемке и оплате работ, выполненных истцом, заказчиком работ не является.

Представитель Службы по государственной охране объектов культурного наследия в Красноярском крае отклонил доводы апелляционной жалобы по основаниям, приведенным в представленном ранее суду отзыве на апелляционную жалобу и отзыве на возражения. Дополнительно к доводам, аналогичным изложенным выше доводам Агентства, указал следующее. Право на льготную арендную плату возникает после завершения работ по сохранению. ООО «Империя здоровья» не завершило выполнение работ и не обращалось за предоставлением льготы по арендной платы. Использование льготной арендной платы оказалось невозможным исключительно из-за ненадлежащего исполнения обязательства о сроках выполнения работ и расторжении по данной причине договора. Работы по сохранению выполняются путем проведения, в т.ч., ремонта. Обязанность по проведению всех ремонтных работ на объекте лежала на ООО «Империя здоровья». Основания для взыскания стоимости данных работ отсутствуют. В соответствии с пунктом 3.2.4 договора арендатор обязуется неотделимые улучшения здания производить только с разрешения арендодателя и Госоргана охраны памятников. Стоимость таких улучшений не возмещается по окончании срока аренды. По истечении срока договора, а также при досрочном его прекращении, безвозмездно передать Арендодателю улучшения, составляющие принадлежность здания и неотделимые без вреда для конструкций здания. У арендодателя не было обязательства компенсировать арендатору стоимость работ и, как следствие, расторжение договора не привело к предоставлению неравноценного исполнения.

На вопросы суда пояснил, что принятие Службой выполненных истцом работ не означает, приемку работ в рамках подрядных отношений, она осуществляется в рамках публичных полномочий в отношении любых работ на всех объектов в Красноярском крае, в том числе находящихся в частной собственности. Выданные разрешения на работы выданы как противоаварийные, на которые проект не нужен, но финальный объем работ определяется проектом по результатам экспертизы. Договор аренды расторгнут именно в связи с неисполнением истцом обязанности по сдавлению проекта и проведению экспертизы, которая является дорогостоящей и истец пытался обойти требования законодательства в данной части. Ничем не доказано, что выполненные истцом без проекта работы имеют какую-либо ценность, напротив фактически ремонтные работы выполнены некачественно, что привело к затоплению цокольного этажа сточными водами с улицы Карла Маркса, развитию грибка и разрушению штукатурного слоя, здание до настоящего времени не используется и новому арендатору не передано в связи с необходимостью осуществления ремонтных работ. Истец имел возможность выполнить только противоаварийные работы и притупить к составлению проекта

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не прибыли. Отзывы на апелляционную жалобу и ходатайства суду апелляционной инстанции от указанных лиц не поступали.

Учитывая, что лица, участвующие в деле, уведомлены о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы в соответствии с требованиями статей 121 - 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (путем размещения публичного извещения о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, а также текста определения о принятии к производству апелляционной жалобы, подписанного судьей усиленной квалифицированной электронной подписью (Федеральный закон Российской Федерации от 23.06.2016 № 220-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части применения электронных документов в деятельности органов судебной власти»), в разделе Картотека арбитражных дел официального сайта Арбитражные суды Российской Федерации Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации (<http://kad.arbitr.ru/>), в соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, в порядке, установленном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, между ООО «Империя здоровья» (арендатор) и Красноярским краем в лице Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края (арендодатель), Службой по охране объектов культурного наследия Красноярского края (госорган охраны памятников) заключен договор аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99, согласно пункту 1.1 которого арендодатель при участии Госоргана охраны памятников передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование, находящееся в собственности Красноярского края нежилое здание общей площадью 933,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 96а (далее - здание), на находящемся в собственности Красноярского края земельном участке общей площадью 2805,52 кв. м. кадастровый номер 24:50:0300257:25, категория земель - земли поселений, необходимом для использования здания.

Здание является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой особняк. Провинциальное барокко», нач. XX в. (далее - объект культурного наследия) на основании решения исполнительного комитета Красноярского краевого Совета народных депутатов от 16.06.1980 № 384-15 «О мерах по улучшению охраны, реставрации и использования памятников истории и культуры в свете Закона СССР и Закона РСФСР «Об охране и использовании памятников истории и культуры» в крае», пункта 3 статьи 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Целевое назначение здания - для размещения медицинской организации с целью осуществления уставной деятельности (пункт 1.2 договора).

Здание находится в техническом состоянии, требующем выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с актом технического состояния от 10.09.2015 № 13 (пункт 1.3 договора).

Пунктом 1.4 договора установлено, что срок действия договора устанавливается на 49 лет со дня подписания договора.

Согласно пункту 1.5 договора договор имеет силу акта приема-передачи здания.

Пунктами 3.2, 3.2.6. договора установлена обязанность арендатора выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с актом технического состояния от 10.09.2015 № 13. Требования к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа к нему граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные обеспечивающие сохранность объекта требования содержатся в охранном обязательстве объекта культурного наследия, утвержденном приказом службы по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края от 23.10.2015 № 184.

В соответствии с пунктом 5.2. договора, в случае если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд в установленные договором сроки либо в случае неоднократного неисполнения пункта 3.2.1 договора, либо в случае неисполнения обязанности, установленной пунктом 3.2.6 договора арендодатель вправе в одностороннем порядке без судебной процедуры отказаться от исполнения договора. При этом договор считается расторгнутым с даты, указанной в соответствующем уведомлении, независимо от последующего исполнения арендатором обязательств по договору.

Актом технического состояния объекта культурного наследия регионального значения от 10.09.2015 № 13, составленным главным специалистом отдела государственного надзора Службы по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края, являющимся неотъемлемой частью договора аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99, установлено проведение следующих работ:

- подготовить проектную документацию на работы по сохранению объекта – 31.12.2017;

- выполнить работы по сохранению объекта в соответствии с проектной документацией – 31.01.2019.

Для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия Службой по охране объектов культурного наследия Красноярского края выданы разрешения № 52/17-п от 22.09.2017, № 26/18-п от 04.05.2018, № 42/18-п от 23.07.2018, № 66/17-п от 03.11.2017, № 80/19-п от 27.09.2019. Актами № 06/19 от 21.03.2019, № 07-19 от 21.03.2019 Службой по охране объектов культурного наследия Красноярского края приняты выполненные работы без замечаний на основании разрешений № 52/17-п от 22.09.2017, № 26/18-п от 04.05.2018, № 42/18-п от 23.07.2018, № 66/17-п от 03.11.2017.

Актом по результатам мероприятия по контролю в отношении объекта культурного наследия от 18.09.2020, составленным представителем Службы по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края, установлены, в том числе, выявленные нарушения:

- выполнены работы по реконструкции здания (изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций, элементы и (или) восстановления указанных элементов) а именно: выполнено устройство мансардного этажа; устройство дополнительных проемов на 1 этаже; устройство лестницы с 1 на 2 этаж; устройство лестницы;

- в нарушение статьи 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 - ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ) не проведена историко-культурная экспертиза в целях определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия; разрешение на строительство в установленном порядке получено не было;

- работы по реконструкции объекта были проведены до выдачи Службой разрешений на проведение работ по сохранению объекта. В соответствии с пунктом 1.12 «СНиП 1.02.01-85 Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации, на строительство предприятий, зданий и сооружений», не допускается строительство объектов по устаревшим рабочим проектам (проектам), для чего до включения предприятий, зданий и сооружений в план капитального строительства необходимо проверять соответствие принимаемых решений современному техническому уровню. Заказчики проектно-сметной документации, генеральные проектировщики специализированные проектные организации обязаны своевременно вносить в рабочую

документацию изменения, связанные с введением в действие новых нормативных документов и заменой оборудования более прогрессивным. Указанные изменения приводятся проектной организацией на основании поручения заказчика с учетом фактического состояния строительства;

- в соответствии с пунктом 1 статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культового наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 настоящей статьи, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим - органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 настоящей статьи, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением;

- в соответствии со статьёй 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 - ФЗ в границах территории объекта культурного наследия: на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Уведомлением от 14.08.2020 № 92-102-465 Служба по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края сообщила Агентству по управлению государственным имуществом Красноярского края, что арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора и не производит работы по сохранению объекта культурного наследия в установленные договором аренды сроки. На основании изложенного предложило инициировать расторжение договора аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99 в судебном порядке.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 14.10.2021 по делу № А33-15736/2021 отказано в удовлетворении требований ООО «Империя здоровья» к Службе по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края о признании незаконными действия должностных лиц по принятию и утверждению акта по результатам мероприятий по контролю в отношении объекта культурного наследия №19 от 18.09.2020, и признания незаконным направления уведомления № 92-102-465 от 14.08.2020 с приложением о расторжении договора аренды № 11-АН-99 от 05.05.2016.

Уведомлением от 15.10.2020 № 92-05-11962 Агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края сообщило обществу с ограниченной ответственностью «Империя здоровья», что актом по результатам мероприятия по контролю в отношении объекта культурного наследия от 18.09.2020, составленным представителем Службы по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края, выявлены выводы о нарушении исполнения ООО «Империя здоровья» пункта 3.2.6. договора. Уведомил истца об отказе в соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 5.2. договора, от договора аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99 с 01.12.2020 и его расторжении с указанной даты.

Актом по результатам мероприятия по контролю в отношении объекта культурного наследия от 12.01.2021, составленным представителем Службы по государственной охране объектов культурного наследия Красноярского края, установлены выводы, в том числе, выявленные нарушения: в рамках рассмотрения обращения от 27.12.2020, на основании задания от 29.12.2020 № 363/2020 были произведены осмотр и фотофиксация ОКН. Указанные в обращении факты в части ведения работ на ОКН не подтверждены.

Указанный отказ Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края, выраженный в уведомлении от 15.10.2020 № 92-05-11962, оспорен ООО «Империя здоровья» в рамках дела № А33-34994/2020.

При этом решением Арбитражного суда Красноярского края от 07.04.2021 по делу № А33-34994/2020, оставленным в силе постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 11.03.2022, постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 14.07.2022, установлены следующие обстоятельства, имеющие преюдициальное значение для рассмотрения настоящего дела:

- проектная документация в Службу по охране объектов культурного наследия Красноярского края на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия во исполнение договора аренды № 11-АН -99 от 05.05.2016 обществом «Империя здоровья» не предоставлялась;

- доказательства проведения работ на основании проектной документации, разработанной во исполнение условий договора аренды от 05.05.2016 № П-АН-99, в срок до 31.01.2019 отсутствуют;

- обществом «Империя здоровья» выполнен большой объем работ в здании по сохранению объекта культурного наследия, вместе с тем указанные работы выполнялись не на основании проектной документации, разработанной именно в рамках договора аренды от 05.05.2016.

На основании изложенных обстоятельств при рассмотрении дела № А33-34994/2020 суд пришел к выводу о законности одностороннего отказа арендодателя от договора от 05.05.2016 № 11-АН-99.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 22.08.2022 по делу № А33- 1654/2021 удовлетворены исковое требование Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края об обязанности ООО «Империя Здоровья» возвратить предоставленное в аренду по договору аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99 нежилое здание - объект культурного наследия регионального значения «Жилой особняк. Провинциальное барокко», начало XX века, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 96 «а» по акту приема передачи.

Претензией от 07.09.2023 истец потребовал от ответчика возместить стоимость работ по сохранению объекта культурного наследия.

В письме от 29.09.2023 № 92-04-7261/9665 Агентство по управлению государственным имуществом Красноярского края отказало в удовлетворении требований по данной претензии со ссылкой на выполнение работ с нарушением порядка проведения таких работ, установленного Федеральным законом № 73-ФЗ, а также с нарушением условий договора аренды, в частности, выполнены работы по реконструкции здания, не соответствующие охранному обязательству и акту, не проведена историко-культурная экспертиза в целях определения соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, разрешение на проведение соответствующих работ в установленном порядке получено не было.

В качестве нормативного основания взыскания понесенных расходов в сумме 154 634 210 рублей 96 копеек ООО «Империя Здоровья» в исковом заявлении ссылалось на статью 623 Гражданского кодекса Российской Федерации (отделимые улучшения арендованного имущества), статью 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (убытки).

Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, суд апелляционной инстанции пришел к следующим выводам.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

Из содержания искового заявления и пояснений истца, данных в суде апелляционной инстанции следует, что ООО «Империя Здоровья» основывает заявленное требование на

факте несения затрат, направленных на ремонтные работы объекта культурного наследия, переданного обществу на основании договор аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99, предусматривавшего обязанность истца по проведению данных работ. При этом, указывает, что в связи с досрочным расторжением указанного договора аренды истец не получил эквивалент вложенным денежным средствам в виде возможности использования объекта аренда по льготной цене.

Заявленная во иске сумма понесенных арендатором затрат не является неосновательным обогащением арендодателя, а относится к расходам, которые арендатор обязан нести по договору аренды.

Согласно правовой позиции, выраженной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.06.2004 № 3771/04, если правоотношения сторон урегулированы нормами обязательственного права, требования истца о применении норм законодательства о неосновательном обогащении неправомерны.

В виду указанного суд апелляционной инстанции квалифицирует заявленное ООО «Империя Здоровья» требование как требование о возмещении убытков. Возмещение убытков является одним из способов защиты нарушенного гражданского права.

Согласно пункту 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, необходимо иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса).

Целью возмещения убытков, связанных в том числе с досрочным изъятием объекта недвижимости из аренды добросовестного арендатора, является восстановление имущественных прав арендатора. По своей правовой природе возмещение убытков носит компенсационный характер, поэтому их размер должен соответствовать размеру фактических и ожидаемых потерь арендатора от изъятия используемого им имущества. Применение принципа полного возмещения убытков диктуется необходимостью восстановить права потерпевшей стороны и обеспечить всестороннюю охрану интересов тех, кто терпит убытки.

В постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.05.2012 № 13443/11 и от 17.07.2012 № 2683/12 сформулированы правовые подходы к разрешению споров о возмещении убытков, причиненных в результате издания органом государственной власти или местного самоуправления незаконного акта. В соответствии со статьями 15, 16, 1069 Гражданского кодекса обязанность по возмещению убытков, причиненных в результате издания органом государственной власти или местного самоуправления незаконного акта, предусмотрена только в случае, когда лицо, понесшее эти убытки, несмотря на незаконность акта, не знало и не могло знать о незаконности этого акта. В тех случаях, когда истец несет затраты на свой риск в условиях, когда он не

может не осознавать неправомерность своих действий и незаконность акта публичного органа, соответствующие затраты не подлежат возмещению в виде убытков.

Верховный Суд Российской Федерации в определении от 17.01.2017 № 36-КГ16-26 подчеркнул, что правом оспаривать обстоятельства, установленные вступившими в законную силу судебными постановлениями, обладают только лица, которые не участвовали в рассмотрении соответствующего дела. Оспаривание установленных вступившим в законную силу судебным постановлением обстоятельств, равно как и повторное определение прав и обязанностей стороны спора, в том числе путем предъявления новых исков, запрещается.

В силу статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Согласно положениям статей 610, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации по окончании срока аренды помещения должны быть возвращены арендодателю по соответствующему акту.

Согласно условиям договора аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99 ООО «Империя Здоровья» приняло на себя обязательство по проведению ремонтно-реставрационных работ нежилого здания общей площадью 933,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 96а. При этом арендатору уже была предоставлена соответствующая мера поддержки в виде льготной арендной платы.

Суд апелляционной инстанции отклоняет доводы заявителя апелляционной жалобы о смешанной правовой природе указанного договора, поскольку обязательство по проведению ремонтно-реставрационных работ являлось частью обязательств истца как арендатора объекта культурного наследия.

Особенности выполнения на объектах культурного наследия комплекса ремонтно-восстановительных работ, направленных на сохранение и восстановление его исторического облика, регламентированы статьями 40 - 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ).

Работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 настоящей статьи, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 настоящей статьи, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного контроля (надзора) в области охраны объектов культурного наследия за их проведением (пункт 1 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ).

В соответствии с пунктом 8 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ приемка работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия осуществляется собственником или иным законным владельцем указанного объекта культурного наследия либо лицом, выступающим заказчиком работ по сохранению данного объекта культурного наследия, при участии соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, выдавшего разрешение на проведение указанных работ. Обязательными условиями приемки работ являются утверждение соответствующим органом охраны объектов культурного наследия отчетной документации, предусмотренной пунктом 7 настоящей статьи, и выдача им акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия.

Пунктом 1 статьи 14 Федерального закона N 73-ФЗ предусмотрено, что физическое или юридическое лицо, владеющее на праве аренды объектом культурного наследия,

находящимся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности, вложившее свои средства в работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные статьями 40 - 45 данного Закона, и обеспечившее их выполнение в соответствии с данным Федеральным законом, имеет право на льготную арендную плату. Порядок установления льготной арендной платы и ее размеры в отношении объектов культурного наследия, находящихся в федеральной собственности, определяются Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 2 указанной статьи физическое или юридическое лицо, владеющее на праве аренды объектом культурного наследия, находящимся в федеральной собственности, и обеспечившее выполнение работ по сохранению данного объекта в соответствии с Законом № 73-ФЗ, имеет право на уменьшение установленной арендной платы на сумму произведенных затрат или части затрат. Порядок предоставления данной компенсации и ее размер определяются договором аренды.

Постановлением Правительства Красноярского края от 12.11.2014 № 530-п утверждено Положение об установлении льготной арендной платы и ее размеров юридическим и физическим лицам, владеющим на праве аренды объектами культурного наследия, находящимися в государственной собственности Красноярского края, вложившим свои средства в работы по их сохранению и обеспечившим выполнение этих работ (далее – Положение).

Решение об установлении льготной арендной платы и ее размере принимается Правительством Красноярского края в форме распоряжения (пункт 2 Положения).

Основанием для установления льготной арендной платы является вложение арендатором своих средств в работы по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренные статьями 40 - 45 Федерального закона, и обеспечение их выполнения в соответствии с Федеральным законом (пункт 3 Положения).

В соответствии с пунктом 4 Положения для принятия решения об установлении льготной арендной платы и ее размере арендатор одновременно с заявлением об установлении льготной арендной платы и ее размере представляет в министерство культуры Красноярского края копии следующих документов:

- 1) сметно-финансовых расчетов проведения работ, выполненных на основе базового уровня цен, с положительным заключением экспертизы о достоверности определения сметной стоимости, полученным в установленном порядке;
- 2) отчетной документации, включая научный отчет о выполненных работах по сохранению объекта культурного наследия;
- 3) акта приемки работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 4) документов, подтверждающих сумму расходов арендатора на работы по сохранению объекта культурного наследия;
- 5) договора аренды (дополнительных соглашений к договору аренды при их наличии) в случае, если арендодателем являются краевое государственное учреждение, краевое унитарное предприятие, которым объект культурного наследия передан на праве оперативного управления, хозяйственного ведения;
- 6) документа, подтверждающего отсутствие задолженности по уплате платежей, предусмотренных договором аренды соответствующего объекта культурного наследия.

Льготная арендная плата устанавливается со дня заключения дополнительного соглашения к договору аренды объекта культурного наследия (пункт 12 Положения).

Данные льготы являются мерами, направленными на привлечение частных инвесторов к решению задач по сохранению объектов культурного наследия, и встречным предоставлением по отношению к затратам физических или юридических лиц - арендаторов, вложивших свои средства в работы по сохранению объектов культурного наследия, находящихся в публичной собственности.

В обмен на произведенные арендатором затраты ему в силу закона подлежит уменьшению размер арендных платежей на определенный срок, а если предусмотрено

договором - снижается арендная плата за пользование данным объектом на сумму произведенных затрат.

Заключённым с истцом договора аренды от 05.05.2016 № 11-АН-99, также нормами Федерального закона № 73 не предусмотрены возможность выплаты арендатору компенсации понесенных им затрат (в денежной форме) при выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия и порядок определения ее размера.

Таким образом, отношения сторон, в том числе несения затрат на ремонтные работы, характер подрядных не носят и принятие выполненных истцом работ по актам сами по себе обязанность ответчиком по возмещению их стоимости не порождает.

Поскольку статья 14 Закона № 73-ФЗ предусматривает специальное регулирование по отношению к нормам статей 616 и 623 Гражданского кодекса, касающееся прав арендаторов, вложивших свои денежные средства в работы по сохранению объектов культурного наследия, находящихся в публичной собственности, при возложении договором аренды обязанности по проведению охранных обязательств на арендатора, применяются положения статьи 14 Закона № 73-ФЗ.

По смыслу приведенных норм Закона № 73-ФЗ выполненные Фирмой ремонтно-реставрационные работы по сохранению объекта культурного наследия в данном случае не могут быть квалифицированы как неотделимые улучшения арендованного имущества, возможность компенсации которых ставится в зависимость от усмотрения сторон договора. В виду указанного суд апелляционной инстанции отклоняет ссылку истца на положения статьи 623 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом, в соответствии с правовой позицией Верховного суда Российской Федерации, выраженной в определении № 305-ЭС22-7353 от 25.10.2022, досрочное расторжение договора аренды по требованию арендодателя (в отсутствие со стороны арендатора каких-либо противоправных действий, нарушений условий договора аренды) прекращает обязательства сторон по нему, следовательно, если до момента расторжения договора арендодатель не возместил стоимость понесенных арендатором затрат на работы по сохранению и восстановлению объекта культурного наследия или арендатор не смог зачесть полностью сумму затрат в счет арендной платы, в связи с расторжением договора у арендодателя сохраняется обязанность уплатить арендатору невозмещенную сумму затрат.

Вместе с тем, указанная обязанность возлагается на арендодателя только при условии, если договор аренды расторгнут арендодателем при отсутствии нарушений со стороны арендатора и арендатором выполнены работы в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ.

Следовательно, ООО «Империя Здоровья» в силу действующего правового регулирования вправе требовать возмещения понесенных затрат по проведению ремонтно-реставрационных работ нежилого здания общей площадью 933,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 96а, только в случае, если договорные отношения сторон были прекращены при отсутствии нарушений со стороны арендатора.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Красноярского края от 07.04.2021 по делу № А33-34994/2020, установлен факт невыполнения истцом обязанности по предоставлению проектной документации в Службу по охране объектов культурного наследия Красноярского края на выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия во исполнение договора аренды № 11-АН -99 от 05.05.2016, что является нарушением условий договора и основанием для расторжения договора аренды № 11-АН -99 от 05.05.2016.

Согласно статье 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов,

организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Преюдициальная связь судебных актов обусловлена именно свойством обязательности как элемента законной силы судебного акта, в силу которой в процессе судебного доказывания суд не должен дважды устанавливать один и тот же факт в отношениях между теми же сторонами. Иной подход означает возможность опровержения опосредованного вступившим в законную силу судебным актом вывода суда о фактических обстоятельствах другим судебным актом, что противоречит общеправовому принципу определенности, а также принципам процессуальной экономии и стабильности судебных решений (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 05.02.2007 № 2-П).

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 21.12.2011 N 30-П также указал, что признание преюдициального значения судебного решения, направленное на обеспечение стабильности и общеобязательности этого решения и исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если имеют значение для его разрешения. В качестве единого способа опровержения (преодоления) преюдиции во всех видах судопроизводства должен признаваться пересмотр судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам.

При этом преюдициальность предусматривает не только отсутствие необходимости повторно доказывать установленные в судебном акте факты, но и запрет на их опровержение.

Согласно правовой позиции изложенной в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.04.2022 № 308-ЭС21-26679 и в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 17.03.2022 №N 309-ЭС21-17766, преодоление вступившего в законную силу судебного акта с точки зрения действующего процессуального законодательства недопустимо. Правовая определенность предполагает уважение фундаментального принципа процессуального права - принципа недопустимости повторного процесса по однажды разрешенному делу (*res judicata*).

В виду изложенного суд апелляционной инстанции отклоняет доводы апелляционной жалобы о правомерности действий истца при исполнении договора аренды как направленные фактически на пересмотр решения Арбитражного суда Красноярского края от 07.04.2021 по делу № А33-34994/2020.

То обстоятельство, что в указанном судебном акте не оценивался объект выполненных истцом работ не опровергает, что истец при их выполнении действовал в нарушение условий договора и проектная документация, соответствующая предмету охраны 2013 года и договору № 11-АН -99 от 05.05.2016, истцом не разрабатывалась, со Службой не согласовывалась.

Соответственно, истец не вправе требовать возмещения спорных затрат, поскольку при договор аренды расторгнут арендодателем по причине допущенных нарушений со стороны истца как арендатора. В виду указанного ссылка истца на приемку работ не имеет правового значения для рассмотрения настоящего спора.

Кроме того, в отсутствие утвержденной проектной документации, соответствующей предмету охраны 2013 года и договору № 11-АН -99 от 05.05.2016, суд апелляционной инстанции также не может прийти к выводу о том, что истцом как арендатором выполнены работы в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ. Экспертиза, о которой истец заявлял в суде первой инстанции, данное обстоятельство в отсутствие проектной документации, создаваемой по результатам в том числе исторических экспертных исследований, подтвердить либо опровергнуть данное

обстоятельств не согласно, в связи с чем суд апелляционной инстанции отклоняет доводы апелляционной жалобы в указанной части.

Поскольку ремонтные работы на объекте культурного наследия направлены на восстановление и поддержание исторического облика объекта, работы, проведенные в отсутствие проектной документации, не могут быть признаны имеющими ценность для арендодателя. Фактические обстоятельства пояснения ответчиком также свидетельствуют о том, что спорный объект до настоящего времени не используется.

Истцом не представлены доказательства совершения неправомерных действий со стороны Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края (указанный довод документально не подтвержден), равно как и основание привлечения ответчиков к ответственности (долевая или солидаритет).

Таким образом суд первой инстанции правомерно отказал в удовлетворении исковых требований ООО «Империя Здоровья».

При изложенных обстоятельствах решение суда первой инстанции является законным и обоснованным и не подлежит отмене в виду отсутствия оснований, предусмотренных статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Доводы заявителя, изложенные в апелляционной жалобе, основаны на неверном толковании норм материального права, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного акта, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем, признаются апелляционным судом несостоятельными и не могут служить основанием для отмены оспариваемого судебного акта.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы возлагаются на её заявителя.

Руководствуясь статьями 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Третий арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Красноярского края от «28» августа 2025 года по делу № А33-30773/2023 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Настоящее постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа через арбитражный суд, принявший решение.

Председательствующий

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 16.04.2025 6:45:01

Кому выдана Чубарова Елена Дмитриевна

В.В. Радзиховская

Судьи:

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 09.06.2025 8:52:54

Кому выдана Хабибулина Юлия Владимировна

Ю.В. Хабибулина

Е.Д. Чубарова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 09.06.2025 4:44:29

Кому выдана Радзиховская Вера Васильевна