



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99  
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,  
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761  
<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Иркутск

Дело № А19-19540/2018

28 мая 2019 года

Резолютивная часть решения объявлена 21 мая 2019 года. Полный текст решения изготовлен 28 мая 2019 года.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Рукавишниковой Е.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Гармажаповой Ю.Н., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Королькова Александра Николаевича (ОГРНИП 306381105800012, ИНН 381100546122; место жительства: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Молодежный)

к Товариществу собственников недвижимости «Молодежное» (ОГРН 1023802456303, ИНН 3827005385, адрес: 664038, Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Молодежный, улица Садовая, д. 68)

о взыскании 315 249 руб. 16 коп.

при участии в судебном заседании 16 мая 2019 года представителя истца Тихомирова Ю.Г. по доверенности от 17.07.2017 (предъявлен паспорт), представитель ответчика Волошиной Н.Л. по доверенности от 04.10.2018 (предъявлен паспорт).

В судебном заседании в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 14 час. 30 мин. 21 мая 2019 года. После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда, в присутствии тех же представителей участвующих в деле лиц.

установил:

индивидуальный предприниматель Корольков Александр Николаевич (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Иркутской области с уточненным иском заявлением к товариществу собственников недвижимости «Молодежное» (далее – ответчик) о взыскании 353 949 руб. 16 коп. убытков в виде расходов на текущий ремонт арендованных нежилых помещений.

В судебном заседании истец уточнил заявленные требования, просил взыскать 315 249 руб. 16 коп. убытков.

С учетом положений статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнение иска судом принято.

Истец в судебном заседании иск поддержал в полном объеме.

Ответчик требования истца в судебном заседании оспорил по существу по основаниям, изложенным в отзыве на иск, указал, что поскольку спорные помещения находились в аренде у ответчика менее трех лет, необходимость в проведении текущего ремонта отсутствовала. По мнению ТСН «Молодежное», в рамках дела № А19-1961/2018 установлено, что спорные помещения арендатором были освобождены путем направления ключей 03.11.2017, а, следовательно, предприниматель Корольков А.Н. принял арендованное имущество, при этом претензий по техническому состоянию помещений, как указал ответчик, от Королькова А.Н. не поступало.

Исследовав представленные доказательства, выслушав истца и ответчика, суд установил следующее.

В рамках дела № А19-1961/2018 были установлены следующие обстоятельства.

01.05.2015 между Индивидуальным предпринимателем Корольковым А.Н. (арендодателем) и Товариществом собственников жилья «Молодежное» (арендатором) заключен договор аренды нежилых помещений № 01/05/15, по условиям которого арендодатель обязался передать в аренду арендатору нежилые помещения, общей площадью 109,7 кв.м., в соответствии с актом приема-передачи, расположенное на третьем этаже административного здания по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н, п. Молодежное, ул. Солнечная, дом 3, именуемые в дальнейшем «помещения», в состоянии, пригодном для использования их по офисы (п. 1.1 договора).

Согласно п. 1.2 договора помещения, их площади, место размещения указаны на поэтажном плане размещения офисных помещений в административном здании, расположенном: Иркутский р-н, п. Молодежный, ул. Солнечная, 3. Поэтажный план оформлен как приложение №2 и является неотъемлемой частью договора.

В соответствии с п. 1.3 договора передаваемые помещения принадлежат арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права № 38 АД 157835 от 29.03.2010.

В силу п. 6.1 договора срок его действия - с 01.05.2015 по 01.04.2016. Впоследствии договор возобновлен на неопределенный срок в соответствии со ст. 610 ГК РФ.

Истцом обязательства по договору аренды № 01/05/15 нежилых помещений от 01.05.2015 исполнены надлежащим образом, имущество, указанное в п. 1.1 договора, передано ответчику по акту приема-передачи от 01.05.2015.

В ходе судебного разбирательства по делу № А19-1961/2018 суд пришел к выводу, что арендатор с 03.11.2017, направив арендодателю ключи от спорных помещений, освободил арендованное имущество. При этом суд критически отнесся к доводам истца относительно того, что помещение не может быть принято арендодателем, так как арендатором не произведен текущий ремонт помещения.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Иркутской области от 08.06.2018 по делу № А19-1961/2018 иски о взыскании арендной платы с ТСН «Молодежное» в пользу предпринимателя Королькова А.Н. удовлетворены частично, взыскана задолженность по договору аренды за период с 01.09.2017 по 03.11.2017, неустойка, распределены судебные расходы.

В силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Основанием для обращения в суд с настоящим иском явилось то, что, по мнению истца, ответчиком нежилые помещения эксплуатировались небрежно; текущий ремонт, обязанность проведения которого арендатором установлена пунктом 2.2.2. договора аренды, не производился, состояние возвращенных после аренды помещений существенным образом в худшую сторону отличается от первоначального состояния помещений на момент их передачи ответчику.

Уведомлением от 10.11.2017 № 17-89 истец известил ответчика о необходимости проведения текущего ремонта помещений.

В претензии от 15.01.2018 № 18-09 предприниматель Корольков А.Н. также изложил свое требование о проведении ответчиком текущего ремонта помещений, переданных по договору аренды, либо компенсировать затраты на ремонт.

Уведомлением от 06.06.2018 № 18-27, направленным ответчику 06.06.2018, предприниматель Корольков А.Н. известил ТСН «Молодежное» о проведении 20.06.2018

в 15 час. 00 мин. осмотра нежилых помещений, указал, что в случае, если по результатам осмотра помещений будет установлена необходимость проведения ремонта помещений, такой ремонт будет произведен силами истца с последующим взысканием затрат на ремонт.

По результатам проведенных истцом осмотров установлено, что причиной неудовлетворительного состояния спорных помещений явилась длительная ненадлежащая и небрежная эксплуатация указанных нежилых помещений арендатором – ТСН «Молодежное». Результаты осмотра оформлены соответствующими актами, акты со стороны ответчика подписаны членами ТСН «Молодежное» Юсуповым Р.С., Рычковым О.В.

Заявляя изначально требование о взыскании убытков в размере 420 658 руб. 22 коп., истец указал, что данная сумма сложилась исходя из указанных в сметах на производство работ и актов выполненных работ, произведенных обществом «Изолюкс-Байкал» на основании заключенных с предпринимателем Корольковым А.Н. договоров строительного подряда № 22/06.18 от 22.06.2018, № 25/06.18 от 25.06.2018, № 26/06.18 от 26.06.2018, № 27/06.18 от 27.06.2018, № 28/06.18 от 28.06.2018.

Исследовав и оценив представленные доказательства каждое в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заслушав доводы и возражения сторон, суд пришел к следующим выводам.

По своей правовой природе заключенный между сторонами договор является договором аренды зданий и сооружений, правовое регулирование которого осуществляется нормами параграфа 4 главы 34, главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 650 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение.

В соответствии с пунктами 1 - 3 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 ГК РФ. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть

исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было, - в день предъявления иска.

Согласно пункту 2 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 2.2.2 договора аренды предусмотрена обязанность арендатора поддерживать помещения, полученные в аренду, в надлежащем состоянии, производить текущий ремонт по требованию арендодателя.

Арендатор осуществлял пользование имуществом в период с 01.05.2015 по 03.11.2017 (на протяжении двух с половиной лет).

В силу положений пункта 1 статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Таким образом, из анализа законодательства и условий договора следует, что ответчик как арендатор отвечает за неисправности и ненадлежащее техническое состояние переданных в аренду помещений.

В соответствии с пунктом 1 статьи 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Согласно пункту 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

Для взыскания убытков лицо, требующее их возмещения, обязано доказать факт нарушения обязательства, наличие причинной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками, а также размер причиненных убытков. При этом требование о возмещении убытков подлежит удовлетворению только при условии доказанности всех перечисленных выше обстоятельств.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству сторон была назначена комиссионная судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено эксперту автономной некоммерческой организации «Сибирский центр судебных

экспертиз и исследований» Буйному Денису Андреевичу и эксперту общества с ограниченной ответственностью Бюро экспертиз «Вектор» Осиповой Елене Анатольевне.

В силу части 2 статьи 84 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае возникновения разногласий каждый из экспертов, участвовавших в проведении экспертизы, дает отдельное заключение по вопросам, вызвавшим разногласия экспертов.

Экспертами в материалы дела были представлены отдельные заключения.

Так, согласно заключению эксперта Осиповой Е.А. № 01-09/01-2019 от 31.01.2019:

- техническое состояние помещений на дату прекращения договора аренды (03.11.2017) - очень хорошее, мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта).

- На дату проведения экспертизы техническое состояние помещений не соответствует техническому состоянию, описанному в акте осмотра помещений от 04.09.2017, составленном предпринимателем Корольковым А.Н.

- На дату проведения экспертизы техническое состояние спорных помещений не соответствует результатам работ, выполненных подрядчиком ООО «Изолюкс-Байкал» по договорам подряда № 22/06.18 от 22.06.2018, № 25/06.18 от 25.06.2018, № 26/06.18 от 26.06.2018, № 27/06.18 от 27.06.2018, № 28/06.18 от 28.06.2018.

- Стоимость восстановительных работ по приведению в надлежащее состояние помещений равна нулю.

Эксперт Буйный Д.А. в заключении № 251-12/2018 изложил иные выводы, указав, что в ситуации, когда на момент проведения экспертного осмотра в исследуемых помещениях выполнен ремонт, ликвидирующий следы технического состояния на дату проведения экспертизы, а в актах осмотра нежилых помещений от 04.09.2017 и от 20.06.2018 отсутствует необходимая полнота и детализация описания дефектов, необходимых для определения технического состояния помещений, экспертом констатируется невозможность дать ответ на поставленный судом вопрос.

Буйный Д.А. указал, что на дату проведения экспертизы техническое состояние помещений имеет как соответствия, так и несоответствия техническому состоянию, приведенному в акте осмотра помещений от 04.09.2017.

В заключении эксперт Буйный Д.А. пояснил, что в целом на дату проведения экспертизы техническое состояние помещений соответствует результатам работ, выполненных подрядчиком – ООО «Изолюкс-Байкал» на основании договоров подряда. Несответствие заключается в работе по замене фасадной панели «Алюкобонд»

1030 мм\*1100 мм – 1,1 кв.м. Данное несоответствие выражено в неправильном указании номера помещений, со стороны которого производились фасадные работы.

При этом эксперт указал, что определить стоимость восстановительных работ по приведению в надлежащее состояние помещений не представляется возможным в силу невозможности определения технического состояния на 03.11.2017 ни путем экспертного осмотра, ни на основании акта осмотра от 04.09.2017.

Оценив совокупность имеющихся в деле доказательств, суд пришел к выводу о том, что материалами дела подтверждена необходимость проведения текущего ремонта в арендованных ответчиком помещениях.

Данный вывод, в частности, прослеживается путем оценки представленных актов осмотра от 04.09.2017, 20.06.2018, договоров подряда.

О фальсификации данных доказательств ответчиком было заявлено, однако в судебном заседании, состоявшемся 12.11.2018, ответчик указал, что ранее поданное заявление о фальсификации доказательств в порядке статьи 161 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации просит не рассматривать.

Таким образом, от заявления о фальсификации доказательств ТСН «Молодежное» отказалось, что подтверждается протоколом и аудиозаписью судебного заседания от 12.11.2018.

Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Доказательств, опровергающих довод истца о необходимости проведения текущего ремонта, ответчиком в материалы дела не представлено.

Суд полагает, что в материалы дела представлено достаточно доказательств, подтверждающих необходимость проведения текущего ремонта спорных помещений.

Кроме того, статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации провозглашен принцип свободы договора.

Заключая договор аренды помещений, стороны согласовали условие об обязанности арендатора производить текущий ремонт по требованию арендодателя (пункт 2.2.2. договора).

С учетом продолжительности арендных отношений между сторонами (два с половиной года), при наличии доказательств, достоверно свидетельствующих о необходимости проведения текущего ремонта, учитывая условия договора, суд пришел к выводу о том, что арендатор был обязан провести текущий ремонт арендуемых помещений после поступившего от арендодателя требования.

Суд также учитывает то обстоятельство, что при передаче помещений последние находились в отличном техническом состоянии, что подтверждается подписанным сторонами актом приема-передачи от 01.05.2015, а на момент возврата помещений состояние их было неудовлетворительным согласно представленным актам осмотра.

Арбитражный суд не может принять во внимание ссылки ответчика на Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утвержденное Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312, поскольку спорные помещения не относятся к перечисленным группам объектов; указанные в Положении нормы носят рекомендательный, а не обязательный, характер. В данном случае следует исходить непосредственно из условий договора, а также установленных обстоятельств спора.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что ответчиком были нарушены условия договора в части выполнения текущего ремонта арендуемых помещений, в связи с чем арендодателем были понесены убытки в виде затрат на проведение текущего ремонта.

Согласно пункту 5 статьи 393 ГК РФ суд не может отказать в удовлетворении требования кредитора о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, только на том основании, что размер убытков не может быть установлен с разумной степенью достоверности. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков, включая упущенную выгоду, определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства.

В пункте 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» указано, что по смыслу статей 15 и 393 ГК РФ кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками. Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитору убытков, и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 ГК РФ).

При установлении причинной связи между нарушением обязательства и убытками необходимо учитывать, в частности, то, к каким последствиям в обычных условиях гражданского оборота могло привести подобное нарушение. Если возникновение



убытков, возмещения которых требует кредитор, является обычным последствием допущенного должником нарушения обязательства, то наличие причинной связи между нарушением и доказанными кредитором убытками предполагается.

Согласно представленным в материалы дела сметным расчетам к договорам строительного подряда, размер затрат на текущий ремонт составил 420 658 руб. 22 коп.

Из указанной суммы истцом были исключены расходы на текущий ремонт мест общего пользования (66 709 руб. 06 коп.), а также, с учетом выводов эксперта Буйного Д.А., расходы по замене фасадной панели «Алюкобонд» (38 700 руб.; т.1, л.д. 52,57), истцом представлены соответствующие уточнения исковых требований; размер требований о взыскании убытков составил 315 249 руб. 16 коп.

Документально обоснованных возражений относительно размера причиненных убытков ответчиком не заявлено, контррасчет убытков не представлен ответчиком; доказательств того, что предприниматель Корольков А.Н. мог уменьшить убытки, но не принял для этого разумных мер, ответчиком в материалы дела не представлено.

С учетом изложенных обстоятельств суд полагает требования истца о взыскании 315 249 руб. 16 коп. убытков обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Как предусмотрено частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Поскольку окончательный судебный акт принят в пользу истца, понесенные истцом расходы на проведение судебной экспертизы в размере 40 000 руб. подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Истцом при подаче искового заявления в суд платежным поручением № 112 от 09.08.2018 уплачена государственная пошлина в размере 11 413 руб.

Учитывая размер государственной пошлины, подлежащей уплате с учетом удовлетворения уточненного требования истца, с ответчика в пользу истца на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат взысканию судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 9 304 руб. 98 коп.; на основании статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации истцу подлежит возврату из федерального бюджета излишне уплаченная государственная пошлина в размере 2 108 руб. 02 коп.

Руководствуясь статьями 167 - 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с Товарищества собственников недвижимости «Молодежное» в пользу индивидуального предпринимателя Королькова Александра Николаевича 315 249 руб. 16 коп. основного долга, 9 304 руб. 98 коп. расходов по уплате государственной пошлины, 40 000 руб. расходов за производство судебной экспертизы, а всего – 364 554 руб. 14 коп.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Королькову Александру Николаевичу из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 2 108 руб. 02 коп.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Иркутской области.

Судья

Е.В. Рукавишникова