



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности  
судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу

город Калуга  
05 июня 2019 года

Дело № А68-4963/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 04 июня 2019 года.  
Постановление в полном объеме изготовлено 05 июня 2019 года.

Арбитражный суд Центрального округа в составе:  
председательствующего Крыжской Л.А.,  
судей Солодовой Л.В.,  
Сорокиной И.В.,

при участии в заседании:

от заявителя жалобы:

Панферова Е.И. – представитель ООО  
«СПАР Тула», доверенность от  
03.06.2019;

Михайлов И.Б. – представитель ООО  
«СПАР Тула», доверенность от  
03.06.2019;

от иных участвующих в деле лиц: не явились, извещены надлежаще;

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СПАР Тула» на решение Арбитражного суда Тульской области от 04.12.2018 и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2019 по делу № А68-4963/2018,

### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью коммерческое предприятие «РИФМ» (далее - ООО КП «РИФМ», предприятие, истец) обратилось в Арбитражный суд Тульской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «СПАР Тула» (далее - ООО «СПАР Тула», общество, ответчик) о взыскании задолженности за содержание и ремонт общедомового имущества по договору аренды нежилого помещения № ТулР 1/13 от 27.05.2013 за период с 01.05.2015 по 30.06.2016 в размере 197 784 руб., неустойки за просрочку исполнения оплаты расходов,

предусмотренных п. 5.7 договора № ТулР 1/13 от 27.05.2013, по состоянию на 27.04.2018 в размере 852 299,45 руб., неустойки за просрочку исполнения оплаты расходов, предусмотренных п. 5.7 договора № ТулР 1/13 от 27.05.2013, за период с 28.04.2018 до момента фактического исполнения судебного решения в размере 0,5% от суммы неисполненного обязательства; задолженности за содержание и ремонт общедомового имущества по договору аренды нежилого помещения № ТулР 1/16 от 01.07.2016 за период с 01.07.2016 по 31.01.2018 в размере 308 513,52 руб., неустойки за просрочку исполнения оплаты расходов, предусмотренных п. 5.7 договора № ТулР 1/16 от 01.07.2016, по состоянию на 27.04.2018 в размере 544 549,83 руб., неустойки за просрочку исполнения оплаты расходов, предусмотренных п. 5.7 договора № ТулР 1/16 от 01.07.2016, за период с 28.04.2018 до момента фактического исполнения судебного решения в размере 0,5% от суммы неисполненного обязательства; неустойки за просрочку внесения арендной платы за январь 2018 года по договору аренды нежилого помещения № ТулР 1/16 от 01.07.2016 за период с 07.01.2018 по 26.02.2018 в размере 120 760,50 руб.

Определением от 19.07.2018 в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) суд первой инстанции привлек к делу в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ООО «Уют Дом» (далее - третье лицо).

В порядке статьи 49 АПК РФ истец уточнил требование в части взыскания задолженности за содержание и ремонт общедомового имущества по договору аренды нежилого помещения № ТулР 1/16 от 01.07.2016 за период с 01.07.2016 по 31.01.2018, просил суд взыскать задолженность в размере 310 432,32 руб., остальные исковые требования оставлены без изменения.

Решением Арбитражного суда Тульской области от 04.12.2018 (судья Шабанова Т.Ю.) требования ООО КП «РИФМ» удовлетворены в части взыскания долга в размере 508 216,32 руб., неустойки в размере 177 271,77 руб., неустойки в размере 0,5%, начисленной на сумму долга, в размере 508 216,32 руб., начиная с 28.04.2018 по день фактической оплаты долга (включая день оплаты). В остальной части иска отказано.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2019 (судьи: Дайнеко М.М., Заикина Н.В., Рыжова Е.В.) решение суда области оставлено без изменений.

Полагая вышеуказанные судебные акты незаконными и необоснованными, принятыми с нарушением норм материального и процессуального права, общество (далее - заявитель, кассатор) обратилось в суд округа с кассационной жалобой, в которой просит решение и постановление судов первой и апелляционной инстанций отменить, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований предприятия в полном объеме.

В обоснование жалобы заявитель указывает, что ООО «СПАР Тула» не является собственником спорных помещений в многоквартирном доме, ввиду чего в силу закона не обязано заключать договоры управления с управляющей организацией и нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Обращает внимание, что согласно Протоколу № 2/15 внеочередного собрания собственников помещений многоквартирного дома № 45а по ул. Metallургов в г. Туле от 02.04.2015 заключен договор управления с управляющей организацией ООО «УютДом».

В судебном заседании представитель кассатора поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Истец и третье лицо, являющиеся своими полномочными представителями в судебном заседании суда кассационной инстанции не обеспечили, будучи надлежащим образом извещенными о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, в том числе путем опубликования указанной информации на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», с учетом положений части 6 статьи 121 АПК РФ, обязывающих участников арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимать меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи. Дело рассматривается без их участия в соответствии с положениями ст. 284 АПК РФ.

Проверив в порядке, установленном главой 35 АПК РФ, правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, Арбитражный суд Центрального округа приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для отмены обжалуемых судебных актов, исходя из следующего.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, 27.05.2013 между ООО «СПАР Тула» и ООО КП «РИФМ» заключен договор аренды нежилого помещения № ТулР 1/13 (далее - договор № 1), согласно которому арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду встроенные нежилые помещения с номерами на поэтажном плане № № 1, 3-27, 27а, 28, 29, 29а, 30, 31 согласно техническому паспорту отделения по г. Туле Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по данным инвентаризации по состоянию на 05.01.2007, расположенные на первом этаже литер «А» в жилом доме № 45а по ул. Metallургов, общей площадью 738,0 кв.м, далее именуемое «Имущество» (п. 1.1 договора № 1).

Арендатор после заключения договора аренды недвижимого имущества обязан заключить договоры о его энергообеспечении, водообеспечении и теплоснабжении с ОАО «Тульская энергосбытовая компания», ОАО «Тулагорводоканал», ЗАО «Тулатеплосети» и (или) иными специализированными организациями, и надлежащим образом оплачивать коммунальные услуги организациям, их оказывающим, а также оплачивать эксплуатационные и прочие расходы (п. 5.7 договора № 1).

Согласно п. 1.3 договора № 1 срок аренды устанавливается с 01.06.2013 по 01.06.2016.

Согласно передаточным актам от 01.06.2013 и 30.06.2016 фактический срок использования помещений составил с 01.06.2013 по 30.06.2016.

По истечении срока действия договора № 1 между ООО «СПАР Тула» и ООО КП «РИФМ» 01.07.2016 заключен договор аренды нежилого помещения № ТулР 1/16 (далее - договор № 2), согласно которому арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду встроенные нежилые помещения с номерами на поэтажном плане №№ 1, 3-27, 27а, 28, 29, 29а, 30, 31 согласно техническому паспорту отделения по г. Туле Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по данным инвентаризации по состоянию на 05.01.2007, расположенные на первом этаже литер «А» в жилом доме № 45а по ул. Metallургов, общей площадью 738,0 кв.м, далее именуемое «Имущество» (п. 1.1 договора № 2).

Арендатор после заключения договора аренды с арендодателем обязан заключить договоры об его энергообеспечении, водообеспечении и теплоснабжении с ОАО «ТНС энерго Тула», АО «Тулагорводоканал», ЗАО «Тулатеплосеть» и (или) иными специализированными организациями, и надлежащим образом оплачивать коммунальные услуги организациям, их оказывающим, а также оплачивать эксплуатационные расходы и иные прочие платежи (п. 5.7 договора № 2).

Согласно п. 1.3 договора № 2 срок аренды устанавливается с 01.07.2016 по 30.06.2021. За пользование указанным арендованным имуществом арендатор выплачивает арендодателю арендную плату в размере 492 000 руб. в месяц, НДС не облагается (п. 5.1 договора № 2).

Арендная плата перечисляется ежемесячно безналичным порядком на счет арендодателя не позднее 7-го числа текущего месяца (п. 5.2 договора № 2).

Согласно передаточным актам от 01.07.2016 по 31.01.2018 и 05.02.2018, фактический срок пользования помещениями № № 1, 3-6, 8-27, 28, 29, 29а, 30, 31 общей площадью 703,5 кв.м. составил с 01.07.2016 по 31.01.2018, а помещений № 7 и 27а общей площадью 34,5 кв.м - с 01.07.2016 по 05.02.2018.

Истец указал, что в нарушение п. 5.7 договоров № 1 и № 2 ООО «СПАР Тула» не заключило договор на управление с управляющей компанией, что повлекло ущерб для предприятия в виде образовавшейся задолженности по оплате за содержание и текущий ремонт общедомового имущества вышеуказанных помещений за период пользования ими ответчиком, а именно с 01.05.2015 по 30.06.2016 в размере 197 784 руб., за период с 01.07.2016 по 31.01.2018 в размере 310 432,32 руб.

В соответствии с п. 7.3 договоров № 1 и № 2 истец начислил неустойку за просрочку оплаты расходов, предусмотренных п. 5.7 договоров, в размере 0,5% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, что по состоянию на 27.04.2018 составило: по договору № 1 - 852 299,45 руб., по договору № 2 - 544 549,83 руб.

Истцом также начислена неустойка за период с 07.01.2018 по 26.02.2018 в размере 120 760,50 руб. ввиду просрочки ответчиком внесения арендной платы за январь 2018 года в размере 492 000 руб. (п. 7.3 договора № 2), что является нарушением.

Неисполненная ответчиком претензия № 22 истца об оплате образовавшейся задолженности и начисленной неустойки послужила основанием для обращения в Арбитражный суд Тульской области с настоящим иском.

По мнению суда округа, удовлетворяя требования предприятия частично, суды первой и апелляционной инстанций в соответствии с положениями статей 431, 611, 616, 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), с учетом правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2(2015), утвержденном 26.06.2015 Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (далее - Обзор № 2(2015)), обоснованно исходили из доказанности материалами дела наличия на стороне истца убытков ввиду нарушения ответчиком условий спорных договоров.

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Положениями статьи 15 ГК РФ закреплено, что 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).

Юридически значимые обстоятельства, порядок доказывания, а также законодательные презумпции в отношении требований о взыскании убытков разъяснены в постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Постановление № 25) и от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - Постановление № 7).

Как разъяснено в пункте 12 Постановления № 25 по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

Согласно пункту 5 Постановления № 7 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.

При этом в силу статей 15 и 16 ГК РФ для применения ответственности в виде взыскания убытков необходимо наличие состава правонарушения, включающего наступление вреда, вину причинителя вреда, противоправность поведения причинителя вреда, наличие причинно-следственной связи между действиями причинителя вреда и наступившими у истца неблагоприятными последствиями, доказанность размера ущерба.

В качестве основания для обращения в суд с настоящими требованиями истец сослался на ненадлежащее исполнение арендатором принятого по договору обязательства по оплате коммунальных платежей и внесения платы за содержание общедомового имущества.

Судами обеих инстанций на основании материалов дела установлено, что в п. 5.7 договоров № 1 и № 2 стороны установили обязанность арендатора заключить договоры об его энергообеспечении, водообеспечении и теплоснабжении с ОАО «Тулльская энергосбытовая компания», ОАО «Тулагорводоканал», ЗАО «Тулатеплосети» и (или) иными специализированными организациями, и надлежащим образом оплачивать коммунальные услуги организациям, их оказывающим, а также оплачивать эксплуатационные и прочие расходы.

По мнению суда округа, исходя из буквального толкования п. 5.7 договоров № 1 и № 2, с учетом нормы ст. 431 ГК РФ, суды обеих инстанций пришли к правомерному выводу о согласовании сторонами обязанности арендатора заключить договоры с вышеуказанными ресурсоснабжающими организациями и принятии ответчиком на себя обязательства по оплате коммунальных и иных эксплуатационных расходов.

Исходя из анализа правовых норм ст. 210, п. 3 ст. 308 ГК РФ, ст. 158 Жилищного кодекса РФ, а также по смыслу п. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», арбитражным судом обоснованно указано, что возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы, то есть обязанность арендатора по оплате коммунальных услуг должна быть прямо предусмотрена договором аренды, в противном случае на период действия договора аренды она сохраняется за арендодателем как обязанность предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (п. 1 ст. 611 ГК РФ, пункт 3.1.1 договоров № 1 и № 2).

Согласно правовой позиции, изложенной в Обзоре № 2(2015), определении Верховного Суда Российской Федерации от 11.11.2015 № 305-ЭС15-7462, обязанность арендатора поддерживать имущество в исправном состоянии и нести расходы на содержание имущества (п. 2 ст. 616

ГК РФ) установлена в отношениях с арендодателем, а не с ресурсоснабжающей организацией, которая не является стороной договора аренды.

При этом, ресурсоснабжающая организация в отсутствие заключенного с ним договора не имеет возможности осуществлять контроль за тем, какое лицо фактически пользуется нежилым помещением, в том числе на основании договора аренды, в связи с чем действует общее правило о том, что в отсутствие договора между арендатором нежилого помещения и ресурсоснабжающей организацией, заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды, обязанность по оплате таких услуг лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения.

Между тем, суд округа соглашается с позицией судов о том, что осуществляя права арендатора спорного нежилого помещения, размещенного в многоквартирном доме, ответчик не может не использовать общее имущество этого многоквартирного дома, а, следовательно, возможность возложения на него обязанности по уплате соответствующих расходов на период арендных отношений не противоречит закону, соответствует условиям подписанного сторонами договора аренды.

Учитывая, что вышепоименованные обстоятельства подтверждаются представленными в материалы дела доказательствами, суд округа полагает, что у судов первой и апелляционной инстанций имелись правовые основания для применения к ответчику такой меры ответственности, как взыскание убытков в размере 508 216,32 руб.

Кроме того, согласно материалам дела истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика неустойки за просрочку оплаты расходов, предусмотренных п. 5.7 договора № 1, за период с 31.05.2015 по 27.04.2018 в размере 852 299,45 руб., договора № 2 за период с 31.07.2016 по 31.01.2018 в размере 544 549,83 руб.

Так, в силу статей 329, 330 ГК РФ исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Из материалов дела следует, что согласно пункту 7.3 договоров № 1 и № 2 стороны установили такую меру ответственности как взыскание неустойки.

С учетом заявленного в порядке ст. 333 ГК РФ ответчиком ходатайства о снижении пени, суды обеих инстанций пришли к обоснованному выводу о снижении размера взыскиваемой неустойки до 153 612,57 руб., и присуждении неустойки по день фактического исполнения обязательства.

Доводы, приведенные в кассационной жалобе, являлись предметом рассмотрения в судах первой и апелляционной инстанций, им дана надлежащая правовая оценка. Данные доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для

пересмотра судебных актов в кассационном порядке. Позиция кассатора по сути направлена на переоценку имеющихся в деле доказательств и установленных судом фактических обстоятельств, что в силу положений статьи 286 АПК РФ в суде кассационной инстанции недопустимо.

Оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 287, ст. 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда Тульской области от 04.12.2018 и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2019 по делу № А68-4963/2018 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок со дня вынесения в судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в порядке, установленном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Л.А. Крыжская

Судьи

Л.В. Солодова

И.В. Сорокина