



ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
22 января 2024 года

Дело № А45-19186/2022

Резолютивная часть решения объявлена 19 января 2024 года
Решение в полном объеме изготовлено 22 января 2024 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Мартыновой М.И., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Коренковой Е.Ю., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Тако» (ОГРН 1045403233237), г. Новосибирск к обществу с ограниченной ответственностью «Фэмилифест» (ОГРН 1195476009893), г. Новосибирск о взыскании стоимости восстановительного ремонта в сумме 67 563 рублей 60 копеек,

при участии представителей:

истца: Даукшт Т.А., выписка из ЕГРЮЛ, паспорт;

ответчика: Ламонова Ю.В., доверенность № 4 от 10.01.2023, паспорт;

судебного эксперта: Шафикова Д.В., паспорт;

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Тако» (далее – ООО «Тако», истец) обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фэмилифест» (далее – ООО

«Фэмилифест», ответчик) о взыскании 189 287 рублей 40 копеек стоимости восстановительного ремонта.

Впоследствии истец, с учетом поступившего в материалы дела экспертного заключения и пояснений эксперта, в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, уменьшил исковые требования и просил суд взыскать с ответчика 67 563 рубля 60 копеек стоимости восстановительного ремонта помещений.

Судом ходатайство истца об уменьшении размера исковых требований в силу статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принято.

Ответчик исковые требования отклонил, указав в том числе, что поскольку арендодатель, сразу после прекращения арендных отношений, сдал помещения в аренду другому лицу, которое самостоятельно произвело подготовительные работы для открытия магазина, то это означает, что ООО «Фэмилифест» какого-либо ущерба истцу причинено не было.

В судебном заседании ответчик доводы отзыва поддержал, возражал против выводов экспертного заключения, полагал, что экспертное заключение составлено не точно.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения сторон, эксперта, определив предмет доказывания в рамках настоящего дела, проанализировав доводы, изложенные в исковом заявлении, возражениях ответчика, экспертном заключении, сопоставив их с нормами действующего законодательства, Арбитражный суд Новосибирской области пришел к убеждению о правомерности заявленных требований ввиду нижеследующего.

Как следует из представленных доказательств, 18.03.2019 между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) был заключен договор аренды помещений № Т-Т-5, в соответствии с которым арендатор принял, по акту приема-передачи, во временное владение и пользование нежилое помещение, расположенное на третьем этаже в здании торгово-

развлекательного центра Континент по адресу: г. Новосибирск, ул. Троллейная, 130 а, общей площадью 188 кв.м.

Согласно акту приема-передачи объекта арендатору, какие-либо повреждения и недостатки в помещениях отсутствовали.

17 января 2022 года между истцом и ответчиком расторгнут договор аренды помещений № Т-Т-5 от 18 марта 2019 года на основании соглашения о расторжении.

В момент передачи помещения был произведен его осмотр на предмет соответствия технического состояния помещения условиям заключенного между сторонами договора.

По результатам осмотра был составлен акт приема-передачи Объекта с указанием выявленных недостатков, к акту также была приложена фототаблица с фиксацией обнаруженных повреждений.

Акт приема-передачи был подписан уполномоченными представителями обеих сторон договора. При этом представитель ответчика по существу не возражал против наличия тех или иных повреждений возвращаемого из аренды нежилого помещения.

17 января 2022 года при приемке помещения из аренды был выявлен ряд недостатков, которые не были устранены арендатором (ООО «Фэмилифест») до момента возврата помещению арендодателю (ООО «Тако»). Указанные недостатки отражены в акте приема-передачи помещения подписанного сторонами договора без замечаний к его содержанию, помимо прочего также зафиксированы специалистом Союза «Торгово-промышленная палата Новосибирской области» в акте экспертизы № 016-20-00063 от 19 января 2022 года.

Согласно сметному расчету стоимость восстановительного ремонта составляла 189 287 рублей 40 копеек, которую истец первоначально просил взыскать с ответчика.

В соответствии с частью 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.

В силу нормы части 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.

В пункте 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации заложен гражданско-правовой принцип права требования полного возмещения причиненных убытков лицом, право которого нарушено. В соответствии с положениями пункта 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 применения такой меры гражданско-правовой ответственности как возмещение убытков необходимо установление фактов наступления вреда, его размера, противоправности поведения причинителя вреда, его вины, а также причинно-следственной связи между действиями причинителя вреда и наступившими неблагоприятными последствиями. При этом факт возникновения убытков зависит от установления наличия или отсутствия всей совокупности указанных выше условий наступления гражданско-правовой ответственности (определения Верховного Суда Российской Федерации от 19 января 2016 года №18-КГ15-237, от 30 мая 2016 года № 41-КГ16-7, постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12 октября 2015 года №25-П).

Применение положений Гражданского кодекса Российской Федерации о возмещении убытков разъяснено 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 Пленума ВС РФ № 25), от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее – постановление Пленума ВС РФ № 7).

Согласно пункту 12 постановления Пленума ВС РФ № 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как указано в пункте 5 постановления Пленума ВС РФ № 7, по смыслу статей 15 и 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Должник, опровергающий доводы кредитора относительно причинной связи между своим поведением и убытками кредитора, не лишен

возможности представить доказательства существования иной причины возникновения этих убытков.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (пункт 2 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При этом вина в нарушении обязательства или в причинении вреда предполагается, пока не доказано обратное.

Пунктом 1 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда.

В ходе судебных разбирательств, с целью определения стоимости ремонтно-восстановительных работ, судом по ходатайству истца была назначена судебная экспертиза, которая поручена эксперту ООО «НовоСтройЭксперт» (ИНН 5404070267) Шафикову Дмитрию Витальевичу.

Согласно заключению эксперта от 04.05.2023 № С.1010.23 от 04.05.2023:

1. Повреждения, перечисленные в акте приема передачи Объекта от 17.01.2022, являются следствием механических воздействий и/или не бережной эксплуатации, а именно

- сколы на керамограните являются следствием механического воздействия;

- отверстия на керамограните являются следствием механического воздействия;

- сколы на стенах (обои под покраску) являются следствием механического воздействия;

- загрязнения на стенах (обои под покраску) являются следствием не бережной эксплуатации;

- сколы на колоннах (обои под покраску) являются следствием механического воздействия;

- загрязнения на колоннах (обои под покраску) являются следствием не бережной эксплуатации;

- высолы на окрашенных в темный цвет перекрытиях являются следствием намоканий перекрытий (не связаны со спорными обстоятельствами рассматриваемых вопросов настоящей экспертизы);

- отверстия на металлическом дверном блоке являются следствием механического воздействия;

- следы краски на металлическом дверном блоке являются следствием не бережной эксплуатации;

- трещина на одном стеклопакете являются следствием некачественного монтажа или некачественного изготовления (не связано со спорными обстоятельствами рассматриваемых вопросов настоящей экспертизы);

- отсутствие кожухов (экранов) радиаторов отопления

- отверстия на металлических пожарных шкафах являются следствием механического воздействия;

- загрязнения на металлических пожарных шкафах являются следствием не бережной эксплуатации при производстве окрасочных работ;

2. Механизм образования повреждений, указанных в акте приема передачи объекта от 17.01.2022 (за исключением дефектов окрашенных потолков и трещины одного стеклопакета), характеризует спорные дефекты как превышение нормального износа.

3. Фактически следов пребывания арендатора, в обследуемом помещении не установлено, исходя из предоставленных дополнительных материалов экспертом установлено что:

- выполнялись работы по дополнительному освещению;

- выполнялись работы по возведению каркасных перегородок из ГКЛ;

- выполнялись работы по установке дверного блока в перегородку из ГКЛ;

- выполнялись работы по монтажу розеточных групп;
- установка стеллажей.

4. Технически в целях восстановительного ремонта стен, оклеенных обоями под покраску возможно произвести заделку отверстий шпатлевкой, но окрашивание при данном способе ремонта должно быть сплошным.

5. Объем и стоимость ремонтных восстановительных работ для устранения недостатков, характеризующих степень – износа, превышающего нормальный определена локальными сметными расчетами №1 и №2 и составляет;

- по состоянию на 1 квартал 2022 года (ЛСР № 1): 182 964,00 рубля;
- по состоянию на 2 квартал 2023 года (ЛСР №2): 225 570.00 рублей.

6. Объем и стоимость ремонтных работ для устранения отверстий от выкрученных шурупов и гвоздей определена локальными сметными расчетами №3 и №4 и составляет:

- по состоянию на 1 квартал 2022 года (ЛСР №3): 55 961,00 рубля;
- по состоянию на 2 квартал 2023 года (ЛСР №4): 66 168.00рублей.

Кроме того, по запросу суда экспертом в материалы дела был представлен уточненный локальный сметный расчет, основанный на анализе актов приема-передачи и возврата помещений по спорному договору аренды, согласно которому стоимость возмещения ущерба по состоянию на 1 квартал 2022 г. составила 123 524 рубля 10 копеек, из которых 67 563 рубля 80 копеек стоимость расходов на устранение повреждений, указанных в акте приема-передачи объекта от 17.01.2022, 55 960 рублей 80 копеек стоимость расходов на устранение отверстий от выкрученных шурупов и гвоздей.

Также, эксперт был опрошен в судебном заседании, при этом дал понятные, четкие и убедительные пояснения относительно заданных ему вопросов и выводов экспертного заключения, разъяснил о причинах, по которым он пришел к таким выводам, включая обстоятельства определения объемов работ, распределения восстановительных работ с другим арендодателем (ООО «Нифрит», дело № А45-19198/2022), о том, что им

были учтены все акты и фотоматериалы, дополнительно запрошены материалы и изучен весь объем документов при проведении экспертизы.

Помимо прочего, эксперт пояснил, что сметный расчет Гнилomedова Д.А. им использовался только в части определения объема восстановительных работ в отношении стен и перегородок из гипсокартонных листов.

Между тем, истец, в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, уточнил заявленные исковые требования до суммы 67 563 рубля 60 копеек, исключив из стоимости восстановительного ремонта, подлежащего возмещению ответчиком, дефекты стен и перегородок из гипсокартонных листов на сумму 55 960 рублей 80 копеек.

Оценивая заключение судебной экспертизы с учетом дополнительного сметного расчета №1, в отсутствие возражений сторон по существу экспертного заключения, с учетом пояснений и дополнений эксперта, суд принимает его в качестве надлежащего доказательства и приходит к выводу о его соответствии требованиям законодательства, статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. При этом содержание и результаты исследований отражены в ответе эксперта на поставленный судом вопрос.

Согласно пункту 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Таким образом, с учетом поступившего в материалы дела судебного заключения дополнений к нему и пояснений эксперта, учитывая, что исковые требования подтверждены документально, ответчиком не оспорены,

Арбитражный суд Новосибирской области считает их подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Доводы ответчика о том, что у истца отсутствует ущерб в связи с последующей передачей имущества в аренду, сами по себе не снимают с ответчика обязанности вернуть арендодателю имущество без недостатков, которых не было на момент передачи и оплатить стоимость ремонта.

Расходы по государственной пошлине и расходы по проведению судебной экспертизы подлежат распределению в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Фэмилифест» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Тако» 67 563 рубля 60 копеек, составляющих стоимость восстановительного ремонта помещения, а также 2 703 рубля судебных расходов по уплате государственной пошлины, 75 000 рублей расходов по судебной экспертизе.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Тако» из федерального бюджета 4 297 рублей излишне уплаченной государственной пошлины.

Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области обществу с ограниченной ответственностью «Новостройэксперт» за производство судебной экспертизы 75 000 рублей, зачисленных на депозитный счет Арбитражного суда Новосибирской области на основании платежного поручения № 121 от 18.01.2024.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (город Томск).

Решение, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (город Тюмень) при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Арбитражный суд разъясняет лицам, участвующим в деле, что настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет».

Судья

М.И. Мартынова

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 17.04.2023 4:56:00 Кому выдана Мартынова Мария Ивановна
--