



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

---

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

27 декабря 2019 года

Дело № А40-57664/19

Резолютивная часть постановления объявлена 24 декабря 2019 года

Полный текст постановления изготовлен 27 декабря 2018 года

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Кобылянского В.В.,

судей Беловой А.Р., Кольцовой Н.Н.,

при участии в заседании:

от истца: индивидуального предпринимателя Барабанова Андрея Владимировича –

Барабанов Е.А. по дов. от 13.06.2018, Красковский Н.Л. по дов. от 06.06.2019,

от ответчиков: индивидуального предпринимателя Пичкуренко Анны Павловны –

неявка, извещена,

индивидуального предпринимателя Коломийца Андрея Львовича – неявка, извещен,

рассмотрев

24 декабря 2019 года в судебном заседании кассационную жалобу истца

– индивидуального предпринимателя Барабанова Андрея Владимировича

на решение от 19 июня 2019 года

Арбитражного суда города Москвы

и постановление от 27 сентября 2019 года

Девятого арбитражного апелляционного суда

по иску индивидуального предпринимателя Барабанова Андрея Владимировича

к индивидуальному предпринимателю Пичкуренко Анне Павловне, индивидуальному предпринимателю Коломийцу Андрею Львовичу

о признании недействительным договора аренды нежилого помещения, взыскании солидарно денежных средств,

УСТАНОВИЛ: индивидуальный предприниматель Барабанов Андрей Владимирович (далее - истец, ИП Барабанов А.В.) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к индивидуальным предпринимателям Пичкуренко Анне Павловне, Коломийцу Андрею Львовичу (далее – ответчики, ИП Пичкуренко А.П., ИП Коломиец А.Л., соответственно) о признании недействительным договора аренды нежилого помещения от 12.07.2018 № 12-07-18, о взыскании солидарно денежных средств в сумме 245 000 руб., а также убытков в размере 341 284,92 руб., связанных с производством ремонта, убытков на приобретение и установку мебели в размере 91 200 руб., убытков на приобретение и установку рекламной вывески в размере 32 640 руб.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19 июня 2019 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 сентября 2019 года, заявленные требования удовлетворены в части признания недействительным договора аренды нежилого помещения от 12.07.2018 № 12-07-18, взыскания с ИП Пичкуренко А.П. долга в размере 245 000 руб.; в удовлетворении остальной части требований к ИП Пичкуренко А.П., а также всех требований к ИП Коломийцу А.Л., отказано.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, ИП Барабанов А.В. обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит названные решение и постановление отменить в части отказа во взыскании убытков, понесенных истцом на ремонт арендованного помещения, и в указанной части принять новый судебный акт, которым взыскать с ИП Пичкуренко А.П. убытки на производство ремонта в размере 341 284, 92 руб., указывая на нарушение и неправильное применение судами норм права, несоответствие выво-

дов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам.

В обоснование приведенных в кассационной жалобе доводов истец указывает, что согласно пункту 7.1 договора аренды нежилого помещения от 12.07.2018 № 12-07-18 передача помещения арендатору оформляется актом приема-передачи, в котором должно быть отражено техническое состояние помещения на момент его передачи, в акте приема-передачи арендованного помещения от 12.07.2018 указано, что помещение требует ремонта. В действительности, сдаваемое в аренду помещение являлось жилым и не было приспособлено для ведения предпринимательской деятельности и не имело того целевого назначения, которое указано в пункте 1.2 договора аренды – размещение кафе, розничной торговли продуктами питания, цветочного магазина, пункта выдачи интернет – заказов, требовало приведения в необходимое для торгового помещения состояние и необходимости проведения ремонта в помещении. Проведение ремонта в помещении подтверждается представленными в материалы дела доказательствами. Необходимость проведения ремонта и его объем не оспаривались ответчиками, как на стадии исполнения договора, так и при рассмотрении настоящего спора судами, данный факт считается признанным ответчиками (часть 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). По мнению истца, наличие прямой причинно-следственной связи между состоянием помещения и необходимостью проведения ремонта подтверждено документально. В том случае, если бы истец заранее знал о невозможности использовать помещение по назначению, он не стал бы проводить в нем ремонт. Результат проведенного ремонта, будучи неотделимым улучшением, остается во владении собственника помещения (арендодателя), то есть денежные средства в размере 341 284, 92 руб. в виде понесенных истцом затрат на ремонт помещения являются неосновательным обогащением ответчика (арендодателя), при этом ИП Пичкуренко А.П., являясь собственником помещения, изначально знала, что арендованное помещение является жилым и не может быть использовано для ведения предпринимательской деятельности, и по ее вине был заключен заведомо недействительный договор, исполняя который истец был вынужден проводить ремонт. В силу положений пункта 5.5 договора аренды у ИП Пичкуренко А.П.

существует прямая договорная обязанность возместить истцу его расходы на ремонт.

Отзывы на кассационную жалобу не поступали.

Явившиеся в судебное заседание суда кассационной инстанции представители истца поддержали доводы и требования кассационной жалобы.

Ответчики, несмотря на надлежащее извещение о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в судебное заседание суда кассационной инстанции не направили, что, согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Обсудив доводы кассационной жалобы, изучив материалы дела, заслушав объяснения явившихся в судебное заседание представителей истца, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов в обжалуемых судебных актах установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, судебная коллегия приходит к выводу, что принятые по делу решение и постановление подлежат отмене в части отказа в удовлетворении исковых требований о возмещении убытков с передачей дела в указанной части на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы в связи со следующим.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между ИП Барабановым А.В. (арендатор) и ИП Пичкуренко А.П. (арендодатель) заключен договор от 12.07.2018 № 12-07-18 аренды нежилого помещения, предметом которого согласно пункту 1.1 договора является нежилое помещение № 2 общей площадью 30,7 кв.м, расположенное на 1 этаже в здании по адресу г. Москва, ул. Нижняя Масловка, д. 5, корп. 1.

В соответствии с пунктом 1.2 договора помещение предоставляется арендатору для размещения кафе, розничной торговли продуктами питания, цветочного магазина, пункта выдачи интернет-заказов.

Согласно акту приема-передачи помещения от 12.07.2018, помещение требовало ремонта, в связи с чем, арендатор произвел ремонт, общая стоимость которого

составила 341 284,92 руб., что следует из заключения от 07.10.2018 № 1368, подготовленного ООО «Гильдия независимых консультантов».

Вместе с тем, впоследствии, арендатор установил, что, вопреки содержанию договора, арендуемое помещение является жилым, указанное в договоре аренды нежилое помещение в ЕГРН отсутствует, а по данному адресу расположено жилое помещение – квартира, собственником которой является ИП Пичкуренко А.П.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском, в котором истец, ссылаясь на положения статей 178, 179, 288, 431, 614, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе указал, что договор аренды нежилого помещения от 12.07.2018 № 12-07-18 заключен им под влиянием обмана и заблуждения, в связи с чем, является недействительным, денежные средства, полученные арендодателем безосновательно, а также истцом понесены убытки (реальный ущерб), связанные с проведением ремонта в данном помещении.

Частично удовлетворяя требования истца, суд первой инстанции руководствовался статьями 167, 168, 288, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, и исходил из того, что спорное помещение не было переведено из жилого фонда в нежилой фонд, доказательств обратного суду не представлено, договор аренды нежилого помещения заключен в отношении жилого помещения, в связи с чем договор является недействительной сделкой, при этом арендодатель обязан возвратить арендатору перечисленную арендную плату и депозитный обеспечительный платеж, поскольку арендатор, в целях, в соответствии с которым заключался договор, имуществом не пользовался.

Отказывая в удовлетворении требований к ИП Коломицеу А.Л., суд исходил из того, что последний не является стороной договора аренды нежилого помещения от 12.07.2018 № 12-07-18, в связи с чем оснований для солидарной ответственности ответчиков не имеется. При этом судом также было учтено, что собственником упомянутого помещения является ИП Пичкуренко А.П.

В указанной части решение суда первой инстанции участвующими в деле лицами в апелляционном и кассационном порядках не обжаловалось.

Отказывая в удовлетворении требований о взыскании убытков, связанных с ремонтом арендованного помещения, суд первой инстанции, выводы которого поддержал суд апелляционной инстанции, исходил из того, что согласно условиям договора обязанность по производству ремонта не была возложена на арендатора, данные расходы арендатора относятся к его предпринимательским рискам, в связи с чем, соответствующие расходы не могут быть квалифицированы в качестве убытков.

Кассационная коллегия не может согласиться с выводами судов в указанной части ввиду следующего.

Согласно статье 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).

Вышеназванный договор аренды признан судами первой и апелляционной инстанций недействительной сделкой, ввиду невозможности использования предмета аренды, имеющего режим жилого помещения, в предпринимательских целях, в связи с чем полученные в результате проведенного истцом ремонта неотделимые улучшения данного помещения, по сути, могут являться неосновательным обогащением собственника указанного помещения.

Между тем, обстоятельствам неосновательного обогащения ответчика ИП Пичкуренко А.П. надлежащая оценка судами обеих инстанций не дана. При этом отказ судами в удовлетворении требований истца о возмещении убытков, связанных с ремонтом упомянутого помещения, со ссылкой на условия вышеназванного договора, нельзя признать правомерным и обоснованным, т.к. указанный договор признан судами недействительной сделкой.

Как следует из материалов дела, документы, представленные истцом в подтверждение факта несения убытков в связи с проведенным ремонтом и их размера,

судами не исследовались, оценка на предмет возможности применения к установленным фактам положений норм главы 60 Гражданского кодекса Российской Федерации судами не дана.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции приходит к выводу об обоснованности доводов кассационной жалобы, учитывая, что судами не установлены все обстоятельства дела, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора и необходимые для принятия законного и обоснованного судебного акта в части требований истца о возмещении убытков, связанных с проведением ремонта вышеуказанного помещения, в связи с чем, обжалуемое решение и постановление в названной части в силу пункта 3 части 1 статьи 287, частей 1, 3 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением дела в указанной части на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное, дать оценку представленным в материалы дела доказательствам в подтверждение факта несения истцом расходов на ремонт принадлежащего ответчику помещения, установить возможность применения к данным отношениям сторон норм главы 60 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также размер убытков истца, подлежащих возмещению.

Исследовать и оценить по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относимость, допустимость и достоверность представленных по делу в указанной части исковых требований доказательств в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств отразить в судебном акте, указав мотивы принятия или отказа в принятии доказательств.

Руководствуясь статьями 176, 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 19 июня 2019 года и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27 сентября 2019 года по

делу № А40-57664/19 в части отказа в удовлетворении исковых требований о возмещении убытков, - отменить.

В указанной части дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий-судья

В.В. Кобылянский

Судьи:

А.Р. Белова

Н.Н. Кольцова