

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-3082

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-278801/2022

Резолютивная часть определения объявлена 20.06.2024.

Полный текст определения изготовлен 26.06.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «ТК Дженерал Инжиниринг» - генерального директора Попова А.С. (решение от 29.11.2022), Ермака Т.А. (доверенность от 09.12.2022), общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания муниципального района «Соколиная Гора» Данько А.В. (доверенность от 29.12.2023), Кузякиной Н.В. (доверенность от 29.12.2023), Хромова В.Н. (доверенность от 29.12.2023), Бухаровой К.В. (доверенность от 11.11.2022), Департамента городского имущества города Москвы Кулагина З.С. (доверенность от 05.12.2023), Яшкина А.В. (доверенность от 05.12.2023),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания муниципального района «Соколиная Гора» на решение Арбитражного суда города Москвы от 18.07.2023, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.12.2023 по делу № А40-278801/2022,

### **УСТАНОВИЛА:**

Общество с ограниченной ответственностью «ТК Дженерал Инжиниринг» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания муниципального

района «Соколиная Гора» (далее – Компания) о взыскании 59 079 210 руб. 75 коп. убытков.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент).

Арбитражный суд города Москвы решением от 18.07.2023, оставленным без изменения постановлениями Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2023 и Арбитражного суда Московского округа от 13.12.2023, взыскал с Компании 57 170 030 руб. 75 коп. убытков, в остальной части иска отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Компания, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе суда.

Определением от 17.05.2024 судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Компании вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представители Компании поддержали доводы жалобы, а представители Общества - доводы, приведенные в отзыве на нее; представители Департамента пояснили, что рассмотрение жалобы оставляют на усмотрение суда.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291.11 АПК РФ оснований для отмены обжалуемых судебных актов в части взыскания с Компании в пользу Общества убытков.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество на основании заключенного с Департаментом (арендодателем) по результатам торгов договора аренды от 06.12.2021 является арендатором находящегося в собственности города Москвы встроенно-пристроенного нежилого помещения общей площадью 1167,20 кв.м с кадастровым номером 77:03:0004004:5810, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Москва, проспект

Буденного, д. 20, корп. 3. Помещение передано истцу по акту приема-передачи 04.02.2022.

Указанным многоквартирным домом управляет Компания, с которой Общество заключило договор управления от 02.03.2022 № 02645-503-22.

В силу пунктов 2.1, 3.1.1, 3.1.18, 3.1.20 данного договора управляющая компания в течение его срока действия обязалась за плату осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом; оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к повреждению имущества юридических лиц, таких как: залив, засор стояка канализации.

Начиная с марта 2022 года, Общество неоднократно уведомляло Компанию о заливах арендованного помещения канализационными стоками из общедомовой канализационной сети из-за прорыва общедомовых труб. Факты залива помещения подтверждены соответствующими актами с участием, в том числе представителя Департамента.

Однако Компания работы по устранению причин затопления и восстановительные ремонтные работы в помещении не выполнила.

Общество, ссылаясь на то, что ему в результате виновных действий (бездействия) Компании причинены убытки в размере расходов по устранению последствий аварийных затоплений, расходов на оплату ремонта, стоимости арендной платы поврежденного помещения, которое невозможно использовать в хозяйственной деятельности, стоимости внесенной платы по заключенным с обществом с ограниченной ответственностью «ТЕХНОПАРК» (далее – Технопарк) договорам от 01.12.2021 № АР-17/2021, от 01.12.2021 № ДЖ9/2021, от 01.12.2021 № ДЖ 10/21, от 01.09.2022 № АР-20/2022, от 01.09.2022 № ДЖ 11/2022, от 01.09.2022 № ДЖ 12/2022 аренды помещений общей площадью 1435 кв.м, которые Общество вынуждено было продолжить использовать для осуществления предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании с Компании убытков, в том числе:

- 3 861 242 руб. расходов на оплату работ по устранению последствий аварийных затоплений помещения, находящегося в аренде по договору от 06.12.2021, заключенному с Департаментом;

- 160 080 руб. расходов на оплату работ по проведению исследования общедомовой канализационной сети, определению причин засора и его устранению;

- 9 912 715 руб. 11 коп. стоимости ремонтно-восстановительных работ в помещении, определенной заключением судебной экспертизы;

- 19 671 390 руб. 64 коп. арендных платежей, внесенных Департаменту по договору аренды от 06.12.2021 за период с февраля 2022 года по июль 2023 года;

- 25 328 783 руб. арендных платежей, внесенных Технопарку за аренду помещений за период с февраля 2022 года по июль 2023 года;

- 145 000 руб. расходов на оплату услуг специалистов и подготовки заключения о стоимости восстановительного ремонта помещения.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, сославшись на статьи 15, 393, 1064, 1082 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 36, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Перечень № 290), пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования Общества в части взыскания с Компании 57 170 030 руб. 75 коп. убытков.

Суды исходили из того, что залив арендуемого истцом помещения произошел ввиду ненадлежащего оказания ответчиком услуг по управлению многоквартирным домом, поэтому с Компании надлежит взыскать понесенные Обществом убытки в размере 9 912 715 руб. 11 коп. - стоимости ремонтно-восстановительных работ, 19 671 390 руб. 64 коп., уплаченных Департаменту арендных платежей, 25 328 783 руб., уплаченных Технопарку арендных платежей, 2 114 342 руб. расходов на оплату устранения последствий аварийных затоплений помещения, 142 800 руб. расходов на работы по проведению исследования общедомовой канализационной сети, определению причин засора и его устранению.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

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

В пункте 2 данной статьи убытки определены как 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).

В соответствии со статьей 1064 Гражданского кодекса вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред (пункт 1). Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2).

Как разъяснено в пункте 12 постановления 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), 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. Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности, с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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), по смыслу статей 15 и 393 Гражданского кодекса 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 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.

Судебная коллегия считает, что при рассмотрении настоящего спора суды, правильно применив положения статей 15, 393, 1064, 1082 Гражданского кодекса, статей 36, 161 Жилищного кодекса, Правил № 491, Перечня № 290, установив, что залив нежилого помещения, арендуемого истцом у Департамента и расположенного в многоквартирном доме, произошел по причине ненадлежащего оказания ответчиком услуг по управлению многоквартирным домом, пришли к обоснованному выводу о наличии у Общества права требовать возмещения ему убытков, в том числе в виде расходов на оплату работ по проведению исследования общедомовой канализационной сети, определению причин засора и его устранению, стоимости ремонтно-восстановительных работ в помещении, определенной заключением судебной экспертизы.

Данные выводы подтверждены имеющимися в деле доказательствами, поэтому довод жалобы Компании об отсутствии ее вины в заливе помещения и причинении указанных убытков истцу направлен на иную оценку обстоятельств дела, исследованных судами, что не входит в полномочия Судебной коллегии.

Вместе с тем вывод судов о том, что истец вправе требовать взыскания с ответчика убытков в размере арендной платы, внесенной как за поврежденное помещение, арендованное у Департамента, так и за помещения, арендованные в тот же период у Технопарка, не может быть признан правомерным ввиду следующего.

В силу приведенных норм Гражданского кодекса и разъяснений постановлений Пленума ВС РФ № 7 и 25 лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать факт причинения ему убытков, их размер, неправомерность действий или бездействия ответчика, причинно-следственную связь между допущенным правонарушением и возникшими убытками.

Наличие убытков предполагает определенное уменьшение имущественной сферы потерпевшего, на восстановление которой направлены положения статьи 15 Гражданского кодекса. Указанные в названной статье принцип полного возмещения вреда, а также состав подлежащих возмещению убытков обеспечивают восстановление имущественной сферы потерпевшего в том виде, который она имела до правонарушения (пункт 2 статьи 393 того же Кодекса).

При этом, по общему правилу, исключается как неполное возмещение понесенных убытков, так и обогащение потерпевшего за счет причинителя вреда, поскольку извлечение потерпевшим имущественной выгоды противоречит целям гражданско-правовой ответственности.

Из искового заявления Общества следует, что до совершения Компанией спорного правонарушения экономический интерес Общества заключался в аренде помещения города Москвы, которое истец не смог использовать в результате повреждения по причине виновного бездействия Компании.

Восстановление имущественного интереса Общества предполагает возмещение расходов по арендной плате за это помещение в период, когда Общество не могло им пользоваться, либо расходов по арендной плате по договору аренды других помещений для предпринимательской деятельности, которую истец намеревался осуществлять в помещении, арендованном у Департамента.

Доказательств, свидетельствующих о том, что неисполнение ответчиком обязательств как управляющей компанией в доме, где расположено поврежденное помещение, арендованное у Департамента, влечет возникновение у истца права требовать возмещения расходов одновременно за аренду и помещения Технопарка, не представлено.

Возмещение Обществу расходов, понесенных в один и тот же период на аренду помещений Департамента и Технопарка, в нарушение требований статьи 15 и пункта 2 статьи 393 Гражданского кодекса поставило истца в положение, значительно лучшее чем было до залива помещения, и привело к полному освобождению Общества от расходов по арендной плате, в то время как для предпринимательской деятельности ему необходима аренда хотя бы одного из объектов недвижимости, расходы за которую истец должен был нести в любом случае.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции от 18.07.2023, постановление апелляционного суда от 09.10.2023 и постановление суда округа от 13.12.2023 приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому данные судебные акты в части взыскания убытков и расходов по уплате государственной пошлины на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело в этой части - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; всесторонне и полно исследовать имеющиеся в деле доказательства в их совокупности; правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

отменить решение Арбитражного суда города Москвы от 18.07.2023, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.12.2023 по делу № А40-278801/2022 в части взыскания с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания муниципального района «Соколиная Гора» в пользу общества с ограниченной ответственностью «ТК Дженерал инжиниринг» 57 170 030 руб. 75 коп. убытков и 200 000 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

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

В остальной части решение Арбитражного суда города Москвы от 18.07.2023, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.10.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.12.2023 по делу № А40-278801/2022 оставить без изменения.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Г.Г. Попова

Н.С. Чучунова