

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-153

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 27 июля 2020 года

г. Москва

Дело № А40-201202/2017

Резолютивная часть определения объявлена 21.07.2020.

Определение в полном объеме изготовлено 27.07.2020.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Киселевой О.В.,

судей Поповой Г.Г. и Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Интересная Академия Щукино» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.06.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.10.2019 по делу № А40-201202/2017 Арбитражного суда города Москвы.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Интересная Академия Щукино» - Гладун М.М. (доверенность от 09.06.2020);

общества с ограниченной ответственностью «Премиум» - Локтионов Н.Н. (доверенность от 25.07.2019), Шевченко Ю.В. (доверенность от 01.11.2019).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселевой О.В. и объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### У С Т А Н О В И Л А:

общество с ограниченной ответственностью «Интересная Академия Щукино» (далее – ООО «Интересная Академия Щукино», истец, арендатор) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Премиум» (далее –

ООО «Премиум», ответчик, арендодатель) о расторжении договора аренды нежилого помещения от 01.05.2016 № 4.2-3.1.001.2277,4М (далее – договор аренды) и взыскании 61 002 098 руб. убытков (с учетом уточнения).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 15.05.2018 иск удовлетворен.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.06.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 28.10.2019, решение от 15.05.2018 отменено, в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе заявитель, ссылаясь на нарушения норм материального и процессуального права, просит обжалуемые судебные акты отменить и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10.06.2020 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу ответчик просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу истца без удовлетворения.

В судебном заседании представитель ООО «Интересная Академия Щукино» поддержал доводы кассационной жалобы, а представители ООО «Премиум» возражали против ее удовлетворения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит принятые по делу судебные акты подлежащими отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в рамках исполнения договора аренды общество с ограниченной ответственностью «АНТЕЙ» (прежний арендодатель) предоставило истцу по акту приема-передачи во временное пользование нежилое помещение площадью 2277,4 кв.м, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 4 (далее – арендуемое помещение). Договор заключен на срок до 30.04.2026.

Согласно представленным в материалы дела актам осмотра в ходе арендных правоотношений в арендованном помещении происходили отключения электроэнергии, затопление, неоднократное обрушение частей фасада и кровли здания, гипсокартона и других конструктивных элементов здания, на втором этаже произошло обрушение части междуэтажных перекрытий с разрушением потолочной конструкции на 2-м этаже, в результате чего в потолке образовалось сквозное отверстие на 3-й этаж, произошло обрушение кирпичной кладки у фасада здания, где расположен вход в арендуемое помещение и в районе размещения игрового прогулочного оборудования.

Посчитав обязательства арендодателя по предоставлению имущества

в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, исполненными ненадлежащим образом, что повлекло невозможность использовать нежилое помещение по его непосредственному назначению и несение убытков в виде расходов на восстановление и благоустройство арендуемого имущества в размере 61 002 098 руб., ООО «Интересная Академия Щукино» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском. Истец также ссылаясь на отсутствие возможности надлежащего использования прилегающего земельного участка, что предполагалось по смыслу спорного договора и взаимоотношений сторон после его заключения.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 15, 393, 450, 606, 611, 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», а также приняв во внимание представленный истцом отчет ООО «Митра Групп» от 28.11.2017 № 021117/2 об определении рыночной стоимости неотделимых улучшений (работ и материалов) и движимого имущества помещения, исходил из доказанности обстоятельств передачи ответчиком имущества в ненадлежащем состоянии и несения истцом убытков в виде расходов на восстановление и благоустройство арендуемого имущества в указанном истцом размере, отметив, что фактическое несоответствие арендуемого имущества условиям договора и назначению имущества препятствует осуществлению прав арендатора и наносит ему материальный ущерб.

Апелляционный суд, с выводами которого согласился суд округа, руководствуясь положениями статей 15, 450.1, 453, 620, 623 ГК РФ, оценив дополнительно представленные сторонами в материалы дела доказательства, а также результаты назначенной по ходатайствам сторон судебно-оценочной экспертизы, не усмотрел оснований для удовлетворения иска и отменил решение суда первой инстанции.

При этом суд исходил из того, что истец добровольно принял арендованное помещение с требующими устранения замечаниями, перечень которых согласован в Приложении № 6 к договору аренды, с предоставлением арендатору арендных каникул; истец понес расходы в размере 24 489 999 руб., из которых 11 315 294 руб. согласованы с ответчиком как подлежащие устранению недостатки арендуемого помещения; договор аренды расторгнут в одностороннем порядке по инициативе арендодателя вследствие ненадлежащего исполнения истцом обязательств; доказательства согласования истцом всего установленного экспертным заключением объема неотделимых улучшений отсутствуют.

Между тем суды при рассмотрении спора не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках (пункт 1 статьи 612 ГК РФ).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора; арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Из материалов дела следует, что спорное помещение предоставляется истцу для размещения дошкольного образовательного учреждения, о чем арендодателю с очевидностью было известно.

Положением о лицензировании образовательной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2013 № 966 «О лицензировании образовательной деятельности», установлены требования к лицензиату при осуществлении образовательной деятельности. К числу таких требований, в том числе, относятся наличие на праве собственности или ином законном основании зданий, строений, сооружений, помещений и территорий, необходимых для осуществления образовательной деятельности по заявленным к лицензированию образовательным программам, а также наличие у образовательной организации безопасных условий обучения, воспитания обучающихся, присмотра и ухода за обучающимися, их содержания в соответствии с установленными нормами, обеспечивающими жизнь и здоровье обучающихся, работников образовательной организации, с учетом соответствующих требований, установленных в федеральных государственных образовательных стандартах, федеральных государственных требованиях и (или) образовательных стандартах.

Пунктом 3.3.1 Федерального государственного образовательного стандарта дошкольного образования, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 17.10.2013 № 1155,

установлено, что обязательным требованием к развивающей предметно-пространственной среде в дошкольном образовательном учреждении является наличие территории, прилегающей к организации или находящейся на небольшом удалении, приспособленной для реализации образовательной программы, материалов, оборудования и инвентаря для развития детей дошкольного возраста в соответствии с особенностями каждого возрастного этапа, охраны и укрепления их здоровья, учета особенностей и коррекции недостатков их развития.

В исковом заявлении арендатор указывал, что стороны договора аренды 28.11.2016 подписали дополнительное соглашение № 02, в соответствии с которым часть земельного участка, прилегающая к помещению дошкольного образовательного учреждения, представляющая из себя огражденную детскую площадку, была передана истцу в безвозмездное пользование для организации прогулок детей. Однако в государственной регистрации дополнительного соглашения № 02 было отказано ввиду отсутствия у ответчика прав на земельный участок.

Впоследствии истец и ответчик заключили договор безвозмездного пользования земельным участком от 01.01.2017 сроком действия до 30.11.2017 для обеспечения нормального использования арендуемого помещения для осуществления деятельности дошкольного образовательного учреждения.

Предоставление ответчиком земельного участка в безвозмездное пользование, свидетельствует в данном деле о том, что он так же как и истец изначально полагал, что без использования участка деятельность образовательного учреждения истца, для которой он арендует помещение, невозможна и что договор аренды также предполагает, что будет использоваться и земельный участок.

Прокурор Северо-Западного административного округа города Москвы 27.02.2017 возбудил в отношении генерального директора истца дело об административном правонарушении в связи с самовольным занятием и незаконным использованием земельного участка для организации прогулок детей дошкольного образовательного учреждения. В рамках производства по делу об административном правонарушении установлено, что у истца отсутствуют правовые основания для использования территории исключительно для нужд дошкольного образовательного учреждения и ограничения доступа на нее третьих лиц.

Таким образом, арендодатель не получил в пользование земельный участок, необходимый для функционирования дошкольного образовательного учреждения в арендуемом помещении в соответствии с установленными требованиями.

Отсутствие у дошкольного образовательного учреждения огороженной территории, ограничивающей доступ третьих лиц на площадку во время прогулок детей, не позволит в должной степени исполнить установленную подпунктом 2 пункта 6 статьи 28 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» обязанность по созданию безопасных условий обучения, а также безопасных условий воспитания

обучающихся, присмотра и ухода за обучающимися, их содержания в соответствии с установленными нормами, обеспечивающими жизнь и здоровье обучающихся, работников образовательной организации.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд апелляционной инстанции не принял во внимание данные обстоятельства, не учел характер и назначение арендуемого имущества и не дал оценки возможности использования помещения по целевому назначению без предоставления земельного участка.

Также в обоснование иска ООО «Интересная Академия Щукино» ссылались на выявленные в процессе эксплуатации скрытые недостатки арендуемого помещения, которые не могли быть обнаружены при первоначальном осмотре имущества и устранение которых повлекло возникновение у истца убытков, а также невозможность использования арендуемого помещения по целевому назначению.

Согласно статье 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.

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).

При рассмотрении спора в суде апелляционной инстанции была назначена судебная экспертиза с целью определения наличия или отсутствия произведенных арендатором неотделимых улучшений спорного помещения, а также их стоимости. Основываясь на результатах экспертного заключения и толковании условий договора аренды, апелляционный суд пришел к выводу о том, что арендатор не согласовал с арендодателем весь объем произведенных работ и отказал в удовлетворении требования о взыскании убытков.

Между тем доводы истца о наличии скрытых недостатков, устранение которых не было включено в перечень работ, определенных Приложением № 6 к договору аренды, оставлены судом без внимания и оценки.

Апелляционный суд не установил, какие именно затраты истца связаны непосредственно с производением согласованных неотделимых улучшений, а какие вызваны необходимостью устранения выявленных скрытых недостатков (в случае подтверждения их наличия).

Без установления данных обстоятельств вывод суда об отсутствии оснований для удовлетворения иска нельзя считать обоснованным.

Указание апелляционного суда на факт предоставления арендатору арендных каникул не исключает возможность предъявления требования о взыскании убытков, вызванных необходимостью устранения скрытых недостатков арендуемого помещения (абзац 7 пункта 1 статьи 612 ГК РФ).

Отказывая в иске, суд апелляционной инстанции также исходил из того, что по причине допущенных арендатором нарушений срока внесения арендных

платежей договор аренды расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе арендодателя путем направления уведомления от 16.10.2017.

Право на односторонний отказ арендодателя от исполнения договора предусмотрено пунктом 8.3 договора аренды. Однако само по себе наличие такого права не отменяет необходимость оценки судом правомерности отказа арендодателя от договора при наличии доводов арендатора о допущенных ответчиком существенных нарушениях условий договора аренды, а также проверки на предмет добросовестности такого отказа (статья 10 ГК РФ).

В нарушение требований статей 8, 9, 71, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации апелляционный суд не оценил в полном объеме доводы и доказательства, представленные истцом в обоснование своей позиции, принял судебный акт по неполно выясненным обстоятельствам.

Суд округа не исправил ошибки апелляционного суда.

Допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем, обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение.

Поскольку необходимые для правильного разрешения спора обстоятельства не были установлены и судом первой инстанции, решение от 15.05.2018 также подлежит отмене.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное, установить все фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, и принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 291.11-291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда города Москвы от 15.05.2018, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.06.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.10.2019 по делу № А40-201202/2017 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Председательствующий судья

О.В. Киселева

Судья

Г.Г. Попова

Судья

Н.С. Чучунова