



14020015975497

1_39245464



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-50490/24-1-202

16 апреля 2024 г.

Резолютивная часть решения объявлена 15 апреля 2024года

Полный текст решения изготовлен 16 апреля 2024 года

Арбитражный суд в составе судьи Коноваловой Е.В.

при ведении протокола помощником Каитовым А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Департамента городского имущества города Москвы (123112, город Москва, 1-й Красногвардейский проезд, дом 21, строение 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674) к ответчику обществу с ограниченной ответственностью "Электрод-2" (107014, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, стромынка ул., д. 13А, помещ. 2/1, ОГРН: 1037739027193, Дата присвоения ОГРН: 08.01.2003, ИНН: 7718068946) о взыскании суммы ущерба, причиненного в результате утраты нежилого здания площадью 356.80 кв.м с кадастровым номером 77:03:0003014:1193 по адресу: г. Москва, пер. Фигурный, д. 2, в размере 6783000 руб. и сумму ущерба, причиненного в результате утраты права пользования земельным участком площадью 269 кв. м с кадастровым номером 77:03:0003014:7748 по адресу: г. Москва, пер. Фигурный, д. 2 в размере 20951000 рублей; процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму 27734000 рублей с 01.02.2024 по день исполнения денежного обязательства

при участии представителей: от истца – Бостан Д.В. по дов. от 05.12.2023;

от ответчика – Борисова Я.Ю. по дов. от 05.04.2024, Ивенковой С.В. по дов. от 11.04.2024, Соболя Л.Я. по дов. от 11.04.2024

УСТАНОВИЛ:

Иск заявлен о взыскании суммы ущерба в размере 6783000 руб., причиненного в результате утраты принадлежащего городу Москве здания площадью 356.80 кв.м с кадастровым номером 77:03:0003014:1193 по адресу: г. Москва, пер. Фигурный, д. 2, и суммы ущерба, причиненного в результате утраты права пользования земельным участком площадью 269 кв.м с кадастровым номером 77:03:0003014:7748 по адресу: г. Москва, пер. Фигурный, д. 2 в размере 20951000 рублей; а также о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму 27734000 рублей с 01.02.2024 по день исполнения денежного обязательства. Требования заявлены со

ссылками на ст.ст. , ст.ст. 12, 395, 1064 ГК РФ и основаны на следующих обстоятельствах.

Двухэтажное нежилое здание площадью 356.80 кв.м с кадастровым номером 77:03:0003014:1193 по адресу: г. Москва, пер. Фигурный, д. 2 находится в собственности города Москвы (запись в ЕГРН от 15.05.2003 № 77-01/03-445/2003-173) и передано ООО «Электрод-2» по договору аренды от 03.03.1994 № 04-00302/94. Статус договора - действует. Указанное здание расположено на земельном участке площадью 269 кв. м с кадастровым номером 77:03:0003014:7748, находящимся в собственности города Москвы (запись в ЕГРН от 28.07.2023 №№ 77:03:0003014:7748-77/051/2023-1). Департаменту 01.02.2024 стало известно, что в ходе проведения осмотра Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы установлено, что в отношении указанного здания проведены работы по демонтажу стен второго этажа и кровли, над стенами первого этажа возведена кладка высотой в 3 ряда пеноблоков из пенобетона, а также возведено новое межэтажное перекрытие, на втором этаже ведутся работы по возведению стен. При этом земельный участок для целей строительства/реконструкции Департаментом не предоставлялся, разрешение на реконструкцию, а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на объект отсутствует. Ссылаясь на изложенное, истец указывает, что вследствие действий ответчика город Москва в лице Департамента фактически лишился указанных объектов недвижимости.

Истец указывает, что Департаментом организовано проведение независимой оценки рыночной стоимости указанных объектов недвижимости, по результатам проведения которой в соответствии с отчетом об оценке ООО «Центр оценки «Аверс» от 14.09.2023 № М892-2912-П/2023 рыночная стоимость объектов недвижимости составляет 27 734 000 рублей, из них: 6 783 000 рублей стоимость здания, 20 951 000 рублей стоимость земельного участка; на указанный отчет также получено положительное экспертное заключение СРО Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» от 18.09.2023 № 680/973-23; Департаментом предложено ООО «Электрод-2» возместить стоимость возникших убытков, в ответ на которое общество направило письмо от 21.02.2024 № б/н с предложением проведения независимой оценки состояния здания для определения и установления вреда, а также возможной стоимости убытков.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал.

Ответчик отзыв не представил. Представители ответчика сослались на решение Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-118394/22, а также пояснили, что в арбитражном суде рассматривается спор между сторонами об урегулировании разногласий по выкупу спорного здания и участка арендатором в рамках реализации преимущественного права покупки субъектом малого предпринимательства, а представленный истцом Отчет изготовлен в целях направления проекта договора купли-продажи.

В судебном заседании представители сторон также подтвердили, что на фотографиях в Отчете об оценке и фотографиях к Актам Госинспекции изображен объект аренды – одно и то же здание.

Оценив представленные письменные доказательства в полном объеме по правилам ст. 71 АПК РФ, заслушав объяснения представителей, суд приходит к выводу об отказе в иске.

Факт заключения сторонами договора аренды здания установлен вступившим в законную силу решением Арбитражного суда г. Москвы по делу А40-118394/22.

По выписке из ЕГРН здание, являющееся объектом аренды, нежилое, 1885 года постройки, 2-х этажное, имеет смешанный материал стен, площадь 356,8.

Согласно фотодокументам, содержащимся в Отчете об оценке № М892-2912-П/2023, на фотографиях изображено старинное здание без следов реконструктивного вмешательства, находящееся в полуразрушенном состоянии, с полностью отсутствующей внутренней отделкой, его состояние оценено как неудовлетворительное.

Из фотодокументов, содержащихся в Отчете, следует, что здание длительное время не используется, о чем также указано в Отчете, состояние оценено оценщиком как неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт. Дата оценки – по состоянию на 14.08.19, дата осмотра указана – 17.08.23.

Вместе с тем, Актом осмотра нежилого помещения №9038104/2/24 от 01.02.24, составленным Госинспекцией по недвижимости, установлено, что в здании с кадастровым номером 77:03:0003014:1193 проведена реконструкция, демонтированы стены второго этажа и кровля, над стенами первого этажа возведена кладка высотой в 3 ряда пеноблоков из пенобетона, возведено новое межэтажное перекрытие, проведены работы по возведению стен второго этажа.

Представленными к Акту фототаблицами зафиксирован результат проведенной реконструкции, в том числе создания новой кладки в несущих фасадных стенах первого этажа с увеличением высоты, созданием нового второго этажа и крыши.

При этом, аналогичный Акт был составлен Госинспекцией 18.01.24 № 9037929, в котором зафиксировано проведение реконструкции (демонтированы стены второго этажа и кровля, над стенами первого этажа возведена кладка высотой в 3 ряда пеноблоков из пенобетона, возведено новое межэтажное перекрытие, на месте демонтированного второго этажа ведутся работы по возведению стен второго этажа).

Сопоставление фотодокументов, содержащихся в Отчете об оценке, и фотодокументов, приложенных к Актам обследования Госинспекции, однозначно, достоверно и объективно подтверждает, что в находящемся во владении ответчика (арендатора) арендованном по договору аренды от 03.03.1994 № 04-00302/94 здании с кадастровым номером 77:03:0003014:1193 по адресу: г. Москва, пер. Фигурный, д. 2 проводится реконструкция, которая продолжалась после составления Акта от 18.01.2024.

Вместе с тем, указанными материалами опровергается довод истца о том, что объект был утрачен. Объект самовольно реконструирован и представляет собой самовольную постройку, находящуюся в стадии незавершенного строительства, последствия возведения которой, с учетом характера произведенных работ, подлежат разрешению с учетом условий п.2.3 заключенного сторонами договора аренды, согласно которому арендатор обязан не производить никаких перепланировок и переоборудования арендуемого помещения без письменного разрешения арендодателя, и с учетом условий пункта 6.2 договора, которым предусмотрено, что невыполнение условий договора является основанием досрочного расторжения договора.

Таким образом, истец не лишен возможности истребовать объект в существующем виде.

При этом в материалы дела не представлено доказательств, что стоимость объекта до незаконной реконструкции менее стоимости ранее существовавшего объекта, в связи с чем отсутствуют основания взыскания убытков в виде стоимости объекта в ранее существовавшем виде, оцененного по состоянию на 2019 год.

Довод истца о том, что городом также было утрачено право пользования земельным участком, отклоняется судом, поскольку участок может быть истребован при расторжении договора аренды здания, он не подлежит приватизации, т.к. на нем расположена самовольная постройка. В связи с чем отсутствуют основания взыскания убытков в виде рыночной стоимости земельного участка.

Наличие судебного решения по делам А40-118394/22 и А40-26503/20 о понуждении Департамента оказать государственную услугу «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства из государственной собственности города Москвы» не влияет на возможность расторжения договора аренды, поскольку после вступления указанных судебных актов в законную силу объект аренды был самовольно реконструирован и уже не является тем объектом, в отношении которого у ответчика было право преимущественного приобретения.

Доказательств согласования с Департаментом реконструкции ответчиком не представлено.

При отсутствии оснований взыскания убытков, не подлежат взысканию проценты. Кроме того, обязанность причинителя вреда по уплате процентов, предусмотренных статьей 395 ГК РФ, возникает со дня вступления в законную силу решения суда, которым удовлетворено требование потерпевшего о возмещении причиненных убытков, если иной момент не указан в законе, при просрочке их уплаты должником (Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств").

Основываясь на изложенном, руководствуясь ст.ст. 110, 167-171 АПК РФ,

РЕШИЛ

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия в порядке, установленном ст.ст. 257-260 АПК РФ.

Судья:

Е.В. Коновалова