

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-2620/19-41-12****Резолютивная часть решения объявлена 15.05.2019****Решение в полном объеме изготовлено 15.07.2019**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, - при ведении протокола секретарем Черепковой Е.С., при участии представителей истца Мазикиной М.А. по доверенности от 01.08.2018 № 77 АВ 8006666 и ответчика Масаева М.У. по доверенности от 19.02.2019 № 18-01, Пономаря В.Е. по доверенности от 22.02.2019, дело по иску ИП Диашовой Елены Евгеньевны (ОГРН 316774600104062) к ТСЖ «Крылатские Холмы, 47» (ОГРН 1027700465935) о взыскании 3 325 136 руб. 02 коп., **установил:**

С учетом уменьшения размера исковых требований истец просит суд взыскать с ответчика 3 325 136 руб. 02 коп. убытков, 70 000 руб. судебных расходов по оплате услуг представителя.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что сторонами заключен договор аренды от 27.09.2017 № 5, в соответствии с которым ответчик передал истцу в аренду на 11 месяцев здание на территории ТСЖ «Крылатские Холмы, 47». По договоренности с ответчиком истец оплатил работы по ремонту здания, для организации в арендованном здании хостела приобрел мебель, технику, оборудование. Однако в апреле 2018 года истцу стало известно о сносе здания как самовольной постройки, в связи с чем истец был вынужден экстренно организовывать разборку и вывоз из арендованного здания мебели, техники, оборудования. 27.04.2018 арендованное здание снесено.

Истец считает, что при заключении договора аренды ответчик, который заявлял о том, что является собственником здания, вправе сдавать здание в аренду, в договоре гарантировал отсутствие каких-либо обременений или ограничений в отношении здания, не мог не знать, что в действительности здание является самовольной постройкой, в связи с чем расходы, понесенные истцом после заключения договора

аренды здания на ремонт и обустройство в здании хостела, являются убытками, причиненными истцу по вине ответчика.

Убытки, о взыскании которых просит истец, представляют собой понесенные истцом расходы, уменьшенные на 100 000 руб. – сумму, полученную истцом от реализации мебели:

в размере 2 010 470 руб. - на ремонт здания на основании договора подряда от 29.09.2017 и на приобретение строительных материалов для ремонта;

в размере 4 300 руб. – на доставку строительных материалов;

в размере 490 000 руб. – на оплату услуг по контролю за выполнением ремонтных работ по договорам на оказание услуг от 15.10.2017 № 3, от 15.11.2017 № 5, от 15.12.2018 № 8, от 10.01.2018 № 9, от 25.04.2018 № 12, от 26.04.2019 № 13;

в размере 694 052 руб. 62 коп. - на приобретение мебели и предметов интерьера для обустройства в здании хостела;

в размере 10 562 руб. – на оплату дезинсекции и дератизации здания;

в размере 52 000 руб. – на оплату изготовления вывески для хостела по договору от 05.02.2018 № 1;

в размере 20 000 руб. – на оплату услуг по классификации хостела с целью получения свидетельства о присвоении хостелу категории по договору от 12.12.2017 № 66-2017;

в размере 30 000 руб. - на оплату процентов по договору займа, заключенного 05.12.2017;

в размере 113 751 руб. – на оплату процентов по договору займа, заключенного 18.01.2018.

Ответчик против иска возразил, сослался на то, что на момент заключения договора аренды истцу было известно об отсутствии государственной регистрации права собственности ответчика на передаваемое в аренду здание, здание признано самовольной постройкой в связи с организацией в нем хостела, в связи с чем убытки, понесенные истцом, вызваны его предпринимательской деятельности, вина ответчика отсутствует.

Исследовав письменные доказательства, представленные истцом и ответчиком, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что 27.09.2017 истец в качестве арендатора и ответчик в качестве арендодателя заключили договор аренды № 5, по которому арендодатель обязуется передать арендатору во временное пользование сроком на 11 месяцев здание на территории ТСЖ «Крылатские Холмы, 47», а арендатор обязуется выплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные в разделе 2 договора.

Согласно п. 1.2 договора в здании разрешается размещения офиса, гостиницы, общежития или хостела.

В соответствии с разделом 2 договора за первые 11 месяцев действия договора за пользование имуществом арендатор уплачивает арендодателю арендную плату в размере 10 000 руб. в месяц.

Согласно п. 3.1.4 договора арендодатель обязан обеспечить ремонт кровли здания до 20.10.2017, а п. 3.2.2 договора возлагает на арендатора обязанность за первые 3 месяца аренды выполнить косметический ремонт помещений в соответствии с согласованной с арендодателем сметой (приложение № 1).

В п. 4.4 договора арендодатель гарантировал отсутствие каких либо обременений или ограничений в отношении передаваемого в аренду здания и подтвердил, что здание принадлежит ему на праве собственности, арендодатель имеет право сдавать здание в аренду.

Согласно п. 7.1 договор вступает в силу с 02.10.2017 и прекращает свое действие 30.09.2018.

Дополнительным соглашением от 13.11.2017 № 1 стороны согласовали, что за первые 3 месяца аренды арендатор обязуется выполнить работы по ремонту потолка здания в соответствии с согласованной с арендодателем сметой (приложение № 2), а затраты, понесенные на такой ремонт, в размере 200 000 руб. подлежат учёту в качестве оплаты в счёт аренды начиная с 13.11.2017.

Актом от 15.02.2018 № 11/18, подписанным обеими сторонами, зафиксирован факт завершения ремонтных работ, предусмотренных договором аренды от 27.09.2017 № 5, в акте указано, что работы выполнены в соответствии с утвержденной сметой и с хорошим качеством.

Из представленных истцом доказательств следует, что после заключения договора аренды здания истец в соответствии с условиями договора понес расходы по ремонту здания, в том числе по приобретению строительных материалов для ремонта, по доставке строительных материалов, оплатил услуги по контролю за выполнением ремонтных работ. Кроме того, истец понес расходы по дезинсекции и дератизации здания, изготовлению вывески хостела, по классификации хостела с целью получения свидетельства о присвоении хостелу категории.

Размер указанных расходов составляет 2 587 332 руб. 40 коп.

Однако после того, как истец понес указанные расходы, отремонтировал по согласованию с арендодателем здание, изготовил вывеску для хостела и т.д., здание в рамках дела № А40-90719/18-23-658 в судебном порядке признано самовольной постройкой и снесено. Из вступившего в законную силу решения Арбитражного суда г.

Москвы от 31.10.2018 по указанному делу следует, что здание является самовольной постройкой.

В соответствии с п. 2 ст. 222 ГК Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Таким образом, ответчик не мог приобрести право собственности на спорное здание и не мог сдавать его истцу в аренду.

При этом довод ответчика о том, что при заключении договора аренды истец знал о том, что право собственности на здание не зарегистрировано, судом отклоняется, поскольку отсутствие в ЕГРН сведений о государственной регистрации права собственности на здание не свидетельствует о том, что здание является самовольной постройкой. Так, если здание является ранее учтенным объектом, государственная регистрация права собственности на такой объект проводится по заявлению его правообладателя.

Кроме того, в договоре аренды ответчик заверил истца о том, что является собственником здания и вправе сдавать его в аренду.

При таких обстоятельствах суд соглашается с доводом истца о том, что при заключении договора аренды ответчик ввел истца в заблуждение не только относительно своих прав на здание, но и относительно правомерности возведения здания.

Согласно ст. 15 ГК Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере, при этом 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).

В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК Российской Федерации вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Поскольку расходы по ремонту здания, в том числе по приобретению строительных материалов для ремонта, по доставке строительных материалов, по оплате услуг по контролю за выполнением ремонтных работ, по дезинсекции и дератизации здания, по изготовлению вывески хостела, по классификации хостела с

целью получения свидетельства о присвоении хостелу категории в размере 2 587 332 руб. 40 коп. неразрывно связаны с арендой истцом здания, которое является самовольной постройкой, суд соглашается с тем, что указанные расходы являются для истца убытками, причиненными ему действиями ответчика.

Остальные расходы (по приобретению мебели и предметов интерьера, по уплате процентов по займам) суд не расценивает в качестве убытков, поскольку соглашается с доводами ответчика о том, что мебель и предметы интерьера могут быть использованы не только в арендованном истцом здании, а доказательства того, что расходы, взыскиваемые судом в качестве убытков, произведены за счет полученных истцом займов, суду не представлены.

В соответствии с ч. 2 ст. 110 АПК Российской Федерации расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Из представленных суду доказательств следует, что на основании договора поручения по представлению интересов в суде от 29.05.2018 № У-29-05/01-18, платежных поручений от 05.06.2018 № 88 и от 26.12.2018 № 155 истец выплатил представителю 70 000 руб.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины и по оплате услуг представителя взыскиваются судом с ответчика в пользу истца в соответствии со ст. 110-112 АПК Российской Федерации пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 15, 222, 1064 ГК Российской Федерации, ст. 110-112, 167-171 Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

иск удовлетворить частично;

взыскать с ТСЖ «Крылатские Холмы, 47» в пользу истца ИП Диашовой Елены Евгеньевны убытки в размере 2 587 332 руб. 40 коп., а также 132 203 руб. судебных расходов.

В остальной части в иске отказать.

Возвратить истцу из федерального бюджета государственную пошлину 6 675 руб.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

О.А.Березова