

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-228369/17-125-1507

26 июля 2019 г.

Резолютивная часть решения объявлена 09 июля 2019 года

Полный текст решения изготовлен 26 июля 2019 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Смысловой Л.А.

при ведении протокола секретарем с/з Колесниковым Е.В.

рассмотрев в судебном заседании дело

по исковому заявлению ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ (ОГРН 1027739813507, ИНН 7710489036, дата регистрации 18.12.2002, адрес 125032, г. Москва, ул. Тверская, д. 13)
2) ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, дата регистрации 08.02.2003, адрес 125009, г. Москва, Газетный переулок, д. 1/12)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ФИРМА «АНИКА» (ОГРН 1037700251962, ИНН 7716137778, дата регистрации 21.02.2003, адрес 129327, город Москва, улица Летчика Бабушкина, 23) при участии третьих лиц – 1) Префектура Северо-Восточного административного округа города Москвы (Проспект Мира, д.18, г. Москва, 129090), 2) Комитет государственного строительного надзора города Москвы (ул. Брянская, д. 9, г. Москва, 121059), 3) Управление Росреестра по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15, г.Москва, 115191), 4) Госинспекция по недвижимости города Москвы (Лубянский пр-д, д. 3/6, стр. 6, г. Москва, 101000).

о признании спорного объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.11, стр.1 (второй этаж здания (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) помещение I комната 1 общей площадью 67,9 кв.м. самовольной постройкой; об обязанности Ответчика привести здание (кадастровый номер 77:02:0010017:1015), расположенное по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.11, стр.1 в первоначальное состояние (согласно документов ТБТИ от 15.03.2010) путем сноса объекта самовольного строительства надстройки (второй этаж здания (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) площадью 67,9 кв.м., предоставив в случае неисполнения решения суда в течение месяца с момента вступления его в законную силу, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Префектуры Северо-Восточного административного округа города Москвы, с участием Государственного бюджетного учреждения города Москвы Автомобильные дороги Северо-Восточного административного округа города Москвы осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с последующим возложением на Ответчика всех расходов; о признании зарегистрированного права собственности Ответчика на здание (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) площадью 145,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, отсутствующим. при участии представителей

от 1 истца – Пятлин Н.Н. по доверенности от 18.04.2019 №4-47-979/9

от 2 истца – Пятлин Н.Н. по доверенности от 26.12.2019 №33-Д-1207/18

от ответчика – Малкин А.В. по доверенности от 08.07.2019 г.

от третьих лиц – не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы обратились в суд с требованием (с учетом принятых судом в порядке, предусмотренном ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, уточнений) о признании спорного объекта, расположенного по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.11, стр.1 (второй этаж здания (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) помещение I комната 1 общей площадью 67,9 кв.м. самовольной постройкой; об обязанности Ответчика привести здание (кадастровый номер 77:02:0010017:1015), расположенное по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.11, стр.1 в первоначальное состояние (согласно документов ТБТИ от 15.03.2010) путем сноса объекта самовольного строительства надстройки (второй этаж здания (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) площадью 67,9 кв.м., предоставив в случае неисполнения решения суда в течение месяца с момента вступления его в законную силу, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Префектуры Северо-Восточного административного округа города Москвы, с участием Государственного бюджетного учреждения города Москвы Автомобильные дороги Северо-Восточного административного округа города Москвы осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с последующим возложением на Ответчика всех расходов; о признании зарегистрированного права собственности Ответчика на здание (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) площадью 145,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, отсутствующим.

Обосновывая иски, истцы ссылаются на то, что в ходе проведения обследования земельного участка, расположенного по адресу: Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр.1, Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы выявлено, на указанном земельном участке без разрешительной документации, при отсутствии надлежащим образом оформленных земельно-правовых отношений, положена надстройка здания площадью 78 кв.м, на которую зарегистрировано право собственности ООО «Фирма «Аника», что подтверждается выпиской из ГРН от 30.06.2017 № 77/100/168/2017-7497, однако земельно-правовые отношения на земельный участок с адресным ориентиром: г.Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр.1, на котором находится спорный объект, не оформлены, спорный объект, на который без правовых оснований зарегистрировано право собственности ООО «Фирма «Аника» незаконно обременяет земельный участок, принадлежащий городу Москве, неправомерно ограничивая правомочия города Москвы по его использованию и распоряжению, разрешение на строительство не оформлено, органы исполнительной власти города не издавали распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства/реконструкции объекта недвижимости, не разрабатывали и не рассматривали проектно-сметную документацию на строительство / реконструкцию объекта недвижимости, не выдавали разрешение на строительство / реконструкцию спорного объекта, а также разрешение на ввод спорного объекта в эксплуатацию, что, по мнению истцов, является основанием для сноса объекта и освобождения земельного участка от этого объекта.

Ответчик, возражая против заявленных к нему требований, указал на то, что ответчик является собственником нежилого здания, общей площадью 145,4 кв.м., кадастровый номер 77:02:0010017:1015, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Анадырский, д. 11, стр.1, о чем в ЕГРП 26 августа 2010г. сделана запись регистрации № 77-77-15/014/2010-372, что Департамент городского имущества города Москвы постоянно отказывал в государственной услуге «Предоставление земельного участка в аренду правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке» (№ 33-5-36623/14-(0)-1 от 29/01/2015, №33-5-76071/16-(0)-1 от 10.06.2016), при этом спорное здание не создает угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушает права третьих лиц, все доводы ответчика изложены в представленном им отзыве. Также ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности.

Представители 3-х лиц: Префектура Северного административного округа города Москвы, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Управление Росреестра по Москве, Госинспекция по недвижимости города Москвы, уведомленные надлежащим образом, в заседание не явились, в порядке ст. 156 АПК РФ суд рассматривает дело в их отсутствие по имеющимся документам.

Ходатайство истцов о назначении по делу повторной и дополнительной строительно-технической экспертизы судом отклонено в порядке ст. 82 АПК РФ.

Заслушав представителей сторон, рассмотрев представленные документы, суд заявленные требования необоснованными и подлежащими отклонению, исходя, при этом, из следующего.

Как усматривается из материалов дела, Постановлением Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» утвержден перечень объектов недвижимого имущества, созданных на земельных участках, не предоставленных для целей строительства и при отсутствии разрешения на строительство, в отношении которых зарегистрировано право собственности, и сведения о которых внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости.

Объект, расположенный по адресу: г.Москва, Анадырский пр-д, д.П, стр.1 включен в Перечень объектов, утвержденный приложением №2 к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819, под номером 948.

Истцами указано на то, что в ходе проведения обследования земельного, расположенного по адресу: Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр.1, Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы выявлено, на указанном земельном участке без разрешительной документации, при отсутствии надлежащим образом оформленных земельно-правовых отношений, возведена надстройка здания площадью 78 кв.м, на которую зарегистрировано право собственности ООО «Фирма «Аника», что подтверждается выпиской из ГРН от 30.06.2017 № 77/100/168/2017-7497.

Указанный земельный участок находится в собственности субъекта Российской Федерации - города Москвы (неразграниченной государственной собственности, правом на распоряжение которой обладает город Москва на основании п.1 ст.3.3 федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Также согласно п.1 ст.3.3 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими.

Для досудебного урегулирования спора в адрес Ответчика Департаментом городского имущества города Москвы была направлена претензия от 29.08.2017 И-И-42032/17 об устранении нарушения использования земельного участка и приведении здания, расположенного по адресу: г.Москва, Анадырский пр-д, х1 1, стр.1 в первоначальное состояние, путем сноса надстройки здания.

Ответчик добровольно не устранил нарушение использования земельного участка, в связи с чем истец обратился в суд с настоящим иском.

Земельно-правовые отношения на земельный участок с адресным ориентиром: г.Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр.1, на котором находится спорный объект, не оформлены.

В связи с чем, истец ссылается на то, что спорный объект, на который без правовых оснований зарегистрировано право собственности ООО «Фирма «Аника» незаконно обременяет земельный участок, принадлежащий городу Москве, неправомерно ограничивая правомочия города Москвы по его использованию и распоряжению.

Спорное здание принадлежит на праве собственности ООО «Фирма «Аника», о чем в ЕГРП 26 августа 2010г. сделана запись регистрации № 77-77-15/014/2010-372.

В связи чем, истец указывает на то, что в ходе проведения обследования земельного, расположенного по адресу: Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр.1, Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы выявлено, на указанном земельном участке без разрешительной документации, при отсутствии надлежащим образом оформленных земельно-правовых отношений, положена надстройка здания площадью 78 кв.м, на которую зарегистрировано право собственности ООО «Фирма «Аника», что подтверждается выпиской из ГРН от 30.06.2017 № 77/100/168/2017-7497, однако земельно-правовые отношения на земельный участок с адресным ориентиром: г.Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр.1, на котором находится спорный объект, не оформлены, спорный объект, на который без правовых оснований зарегистрировано право собственности ООО «Фирма «Аника» незаконно обременяет земельный участок, принадлежащий городу Москве, неправомерно ограничивая правомочия города Москвы по его использованию и распоряжению, разрешение на строительство не оформлено, органы исполнительной власти города не издавали распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства/реконструкции объекта недвижимости, не разрабатывали и не рассматривали проектно-сметную документацию на строительство / реконструкцию объекта недвижимости, не выдавали разрешение на строительство / реконструкцию спорного объекта, а также разрешение на ввод спорного объекта в эксплуатацию, что, по мнению истцов, является основанием для сноса объекта и освобождения земельного участка от этого объекта, в связи с чем, истец обратился в суд с настоящим иском.

Суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1). Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи (п. 2). Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 в редакции Федерального закона от 30 июня 2006 года N 93-ФЗ).

Согласно Определению Конституционного суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 ст. 222 ГК РФ следующие признаки самовольной постройки:

- возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке;
- возведение постройки на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта;
- строительство без получения на это необходимых разрешений;
- нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

Наличие хотя бы одного из предусмотренных статьей 222 Гражданского кодекса РФ обстоятельств влечет за собой ряд неблагоприятных последствий для застройщика.

Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из четырех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

Кроме того, самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Согласно п. 1 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.

Согласно п. 2 ст. 264 ГК РФ лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет, принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и пределах установленных законом или договором с собственником.

В п. 29 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее – Постановление Пленумов № 10/22) обращается внимание на то, что положения ст. 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании п. 1 ст. 1065 ГК РФ обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

Вместе с тем следует обратить внимание на то, что по настоящему делу истцами заявлены иски с требованиями таким образом, что в их обоснование они ссылаются на взаимоисключающие обстоятельства, относящиеся как к положениям ст. 222 ГК РФ (в части признания спорной постройки самовольной и ее сносе), так и к положениям ст. 304 ГК РФ (в части освобождения земельного участка от спорной постройки), и соответственно имеющие различный предмет доказывания.

В силу изложенного суд приходит к выводу о том, что зарегистрированное право собственности ответчика на спорный объект в зависимости от характера возникшего спора, наличия или отсутствия у этого имущества признаков недвижимости может быть оспорено либо по результатам рассмотрения иска, основанного на положениях ст. 222 ГК РФ, одновременно с разрешением вопроса о судьбе этого объекта, либо по итогам рассмотрения требования о признании отсутствующим зарегистрированного права при наличии условий, предусмотренных п. 52 Постановления Пленумов № 10/22, либо по результатам рассмотрения иска, основанного на положениях ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Следует отметить, что в соответствии с разъяснениями, содержащимися в названном постановлении Пленумов № 10/22 именно невозможность отнесения конкретного объекта к категории недвижимого имущества следует рассматривать в качестве одного из обстоятельств, при которых иск о признании права отсутствующим подлежит удовлетворению. Некапитальный характер спорного строения, является условием, исключающим возможность обращения с требованием о сносе самовольной постройки, вместе с тем в силу п. 52 Постановления Пленумов N 10/22 признается основанием для удовлетворения иска о признании права отсутствующим.

Поскольку каждое из заявленных по настоящему делу исковых требований имеет самостоятельную сферу фактического применения, то суду следует, исходя из системного толкования положений Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, определить норму права, подлежащую применению, установив, является ли спорный объект именно объектом капитального строительства (в этом случае подлежит применению ст. 222 ГК РФ) или некапитального строительства (в этом случае подлежит применению ст. 304 ГК РФ либо п. 52 Постановления Пленумов № 10/22 в зависимости от предмета и оснований заявленных исковых требований).

В порядке ст. 82 АПК РФ по ходатайству истца определением суда от 16.10.2018г. по настоящему делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза с целью определения фактической площади объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.11, стр.1, в результате проведения какого вида работ (реконструкция, новое строительство) произошло увеличение площади объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.11, стр.1, с 78 кв. м в 2010 году (согласно документов ТБТИ от 15.03.2010) до 143,2 кв.м в 2015 году (согласно документов ТБТИ от 23.10.2015), изменились ли в результате проведенных работ конструктивные характеристики (высота, площадь, этажность, площадь застройки) объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, является ли возведенные помещения на объекте (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр.1 капитальными или некапитальными, допущены ли при проведении реконструкции (новом строительстве) объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.11, стр.1 нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли к объект (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) после проведения реконструкции (новом строительстве) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.П, стр.1, угрозу жизни и здоровью граждан, возможно ли технически привести объект (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.П, стр.1, в первоначальное состояние (в соответствии с документами ТБТИ по состоянию на 15.03.2010) и какие работы необходимо произвести.

Проведение экспертизы было поручено ФБУ Российский Федеральный Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ (109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 2), эксперту Воронцову Михаилу Эдуардовичу.

Как усматривается из заключения эксперта ФБУ Российский Федеральный Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ №4687/19-3 от 10.01.2019 :

по 1 вопросу: Определить фактическую площадь объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1?), экспертом дан ответ – Фактическая площадь объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1 составляет 143,2 кв.м.

по 2 вопросу: В результате проведения какого вида работ (реконструкция, новое (капитальное) строительство, перепланировка) произошло увеличение площади объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, с 78 кв.м. в 2010 году (согласно документов ТБТИ от 15.03.2010) до 143,2 кв.м. в 2015 году (согласно документов ТБТИ от 23.10.2015)?, экспертом дан ответ – Увеличение площади объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, с 78 кв.м. в 2010 году (согласно документов ТБТИ от 15.03.2010) до 143,2 кв.м. в 2015 году (согласно документов ТБТИ от 23.10.2015), произошло в результате проведения реконструкции указанного объекта с перепланировкой помещений первого этажа.

по 3 вопросу: За счет каких вновь образованных помещений в здании произошло увеличение площади, с указанием на нумерацию этих помещений и их площадь?, экспертом дан ответ – увеличение площади в здании произошло за счет вновь образованного помещения второго этажа (согласно поэтажного плана и экспликации

ТБТИ от 23.10.2015 - помещение №1, тип: учрежденческое, этаж - 2, № комнаты - 1, характеристика комнаты - зал), площадью 67,9 кв.м.

по 4 вопросу: Изменились ли в результате проведенных работ конструктивные характеристики (высота, площадь, этажность, площадь застройки) объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1?, экспертом дан ответ – В результате проведенных работ на объекте (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, такие конструктивные характеристики объекта, как высота, площадь и этажность, изменились и были увеличены. Площадь застройки указанного объекта осталась без изменений.

по 5 вопросу: Являются ли возведенные помещения на объекте (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, капитальными помещениями?, экспертом дан ответ – Возведенное помещение второго этажа на объекте (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, является капитальным помещением.

по 6 вопросу: Допущены ли при проведении реконструкции (нового строительства) объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, нарушения градостроительных и строительных норм и правил?, экспертом дан ответ – При проведении реконструкции объекта (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, нарушений градостроительных и строительных норм и правил допущено не было.

по 7 вопросу: Создает ли объект (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, угрозу жизни и здоровью граждан?, экспертом дан ответ – Объект (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, угрозу жизни и здоровью граждан не создает.

по 8 вопросу: Возможно ли технически привести объект (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, в первоначальное состояние (в соответствии с документами ТБТИ по состоянию на 15.03.2010)?, экспертом дан ответ – Технически привести объект (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д. 11, стр. 1, в первоначальное состояние (в соответствии с документами ТБТИ по состоянию на 15.03.2010), возможно, однако это может привести к повреждению сопредельных конструкций и ухудшению конструктивных свойств здания.

Изложенное свидетельствует о том, что спорная постройка представляет собой капитальное строение, которое создано путем увеличения площади в здании за счет вновь образованного помещения второго этажа, в результате данных работ новый объект не возник.

В соответствии с частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства, либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

В силу статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Заключение ФБУ Российский Федеральный Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ №4687/19-3 от 10.01.2019 соответствует требованиям законодательства об экспертной деятельности, содержит описание используемой

научной литературы и нормативных актов, дано экспертом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, соответствует выбранной методике экспертного исследования, содержит полную характеристику установленных требований и фактических обстоятельств, а также обоснование выводов.

Экспертное заключение является полным и мотивированным, не содержит неточностей и неясностей в ответах на поставленные вопросы выводы эксперта являются однозначными и не носят вероятностного характера.

Эксперт Воронцов М.Э. в судебном заседании 21 мая 2019 г. был предупрежден об ответственности за заведомо ложное заключение эксперта по ст. 307 УК РФ, о чем у эксперта отобрана подписка.

Сторонами были представлены в материалы дела вопросы эксперту, которые в порядке ст. 67 АПК РФ приобщены в материалы дела.

Эксперт в судебном заседании 21 мая 2019 г. ответил на вопросы сторон по экспертному заключению:

1. Наличие и состояние фундамента установлено путем визуального осмотра, в случае отсутствия фундамента, стены первого этажа должны были иметь повреждения (трещины), установить наличие фундамента абсолютно возможно без копки шурфа.

2. Выводы о соответствии спорного объекта (надстройки) площадью 67, 9 кв.м., нормам и требованиям пожарной безопасности, градостроительным нормам, строительным нормам и правилам, сделаны на основании исследований в полном объеме описанного в экспертном заключении.

3 Демонтаж надстройки возможен, при демонтаже разрушении здания невозможно при условии осуществлении работ по усилению верхнего уровня стен первого этажа при установки конструкций кровли.

Ходатайство истцов о назначении по делу повторной и дополнительной строительно-технической экспертизы судом отклонено в порядке ст. 82 АПК РФ.

При оценке заключения эксперта ФБУ Российский Федеральный Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ №4687/19-3 от 10.01.2019 на основании статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда не возникло сомнений в обоснованности выводов, содержащихся в заключении, противоречий и неясностей в выводах эксперта выявлено не было.

Заключение эксперта ФБУ Российский Федеральный Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ №4687/19-3 от 10.01.2019 является в достаточной степени мотивированным, обоснованным, проведено в соответствии с требованиями действующего законодательства и содержит все предусмотренные ч. 2 ст. 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения. Таким образом, исследуемое экспертное заключение является надлежащим доказательством по делу (ст. 64, 68, 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно ст. 87 АПК РФ при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

В случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов.

Доводы истца о несоответствии экспертного заключения и его не полноты не могут быть приняты судом, поскольку, исследовав экспертное заключение, выслушав и рассмотрев вопросы истца и ответы экспертов, суд пришел к выводу о том, что заключение является полным и обоснованным, противоречий в выводах экспертов, иных обстоятельств, вызывающих сомнения в достоверности проведенной экспертизы,

у суда не имеется. Несогласие истца с выводами экспертов не является основанием для назначения повторной экспертизы.

По логике руководящих разъяснений, положения ст. 222 ГК РФ распространяются не на любой объект, подвергшейся реконструкции, а только если в случае реконструкции был создан новый объект.

Таким образом, факт создания нового объекта должен быть установлен при рассмотрении дела с применением критерия существенности изменений.

Вместе с тем, применительно к спорному объекту, у суда отсутствуют основания для вывода о существенности изменений, в результате которых мог быть создан новый объект.

Более того, как указано в выводах экспертного заключения, оцененного судом в качестве достоверного и надлежащего доказательства обстоятельств, установленных в ходе экспертного исследования, из всех индивидуально-определенных признаков объекта: высота, площадь, этажность, площадь застройки, строительный объем изменилась только площадь и этажность.

Между тем, спорная постройка представляет собой капитальное строение, которое создано путем увеличения площади в здании за счет вновь образованного помещения второго этажа, в результате данных работ новый объект не возник.

При таких обстоятельствах изменения высоты объекта, о сносе которого заявили истцы, нельзя признать существенными.

Кроме того, обязательным основанием для применения ст. 222 ГК РФ к объекту, измененному в части, является наличие у объекта статуса реконструированного.

Экспертизой установлено, что увеличение площади объекта произошло в результате проведения реконструкции указанного объекта с перепланировкой помещений первого этажа, увеличение площади произошло за счет вновь образованного помещения второго этажа.

Таким образом, судом установлено, что в результате изменений этажности новый объект не создан, изменения не носят характера существенных, факт производства реконструкции не подтвержден документально и опровергнут заключением эксперта, что исключает применение положений статьи 222 ГК РФ к спорному объекту.

Наличие в экспертном заключении вывода о невозможности приведения измененного объекта в первоначальное состояние не является, вопреки мнению истцов, достаточным основанием для решения суда о сносе всего измененного здания в целом.

Судом также установлено отсутствие оснований для применения ст. 222 ГК РФ в связи со следующим.

В силу п. 1 ст. 222 ГК РФ в действующей редакции самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Согласно распоряжению Департамента городского имущества города Москвы от 0.07.2013 №5383 утверждено разрешенное использование спорного земельного участка – объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения.

Материалами дела подтверждено, что ответчик неоднократно обращался в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением об оформлении земельных правоотношений (выписка из регистрационного журнала № 33-5-36623/14-

(0)-0 от 19/12/2014г., однако Департамент городского имущества города Москвы постоянно отказывал в государственной услуге «Предоставление земельного участка в аренду правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке» (№ 33-5-36623/14-(0)-1 от 29/01/2015, №33-5-76071/16-(0)-1 от 10.06.2016).

Здание не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Объект соответствует строительным и градостроительным нормам и правилам, при проведении строительных работ существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил не допущены.

Приведение здания в первоначальное состояние в соответствии с документами ТБТИ по состоянию на 15.03.2010 невозможно, поскольку это может привести к повреждению сопряженных конструкций и ухудшению конструктивных свойств здания: демонтажные работы приведут к повреждению сопряженных конструкций, что неблагоприятно скажется на их несущей конструкции, будут повреждены элементы наружной отделки, покрытия полов внутренних помещений, внутренней отделки помещений, системы электроснабжения, вентиляции и пожарной сигнализации.

Здание является капитальным, прочно связанным с землей, то есть объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению.

В результате произведенного экспертного осмотра и анализа, представленных для экспертизы материалов дела, эксперт определил, что на объекте были выполнены следующие основные работы: преобразование конфигурации помещений первого этажа и были изменены параметры объекта капитального строительства, а именно изменены высота, количество этажей, площадь и произведена реконструкция объекта капитального строительства перепланировкой помещений первого этажа, в результате чего произошло увеличение площади объекта с 78 кв.м. до 143.2 кв.м.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В силу статьи 2 ГрК РФ градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам, соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности сохранением объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В соответствии со статьей 51 ГрК РФ, а также статьей 3 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство. К заявлению о выдаче разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные, предусмотренные статьей 51 ГрК РФ документы.

При таких обстоятельствах основания для применения ст. 222 ГК РФ относительно сноса здания в целом (как это заявлено Департаментом) отсутствуют.

Требование истцов об обязанности ответчика привести здание (кадастровый номер 77:02:0010017:1015), расположенное по адресу: г. Москва, Анадырский пр-д, д.11, стр.1 в первоначальное состояние (согласно документов ТБТИ от 15.03.2010) путем сноса объекта самовольного строительства надстройки (второй этаж здания (кадастровый номер 77:02:0010017:1015) площадью 67,9 кв.м., предоставив в случае неисполнения решения суда в течение месяца с момента вступления его в законную силу, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Префектуры Северо-

Восточного административного округа города Москвы, с участием Государственного бюджетного учреждения города Москвы Автомобильные дороги Северо-Восточного административного округа города Москвы осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с последующим возложением на Ответчика всех расходов, также удовлетворению не подлежит.

Требования истцов о признании зарегистрированного права отсутствующим на все здание площадью 145,7 кв.м. носят противоречивый характер в части подлежащей сносу площади.

Суд не усматривает оснований для их удовлетворения, поскольку с учетом разъяснений 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010, указанный способ защиты права применим к объектам, не являющимся объектами капитального строительства.

Судом на основании заключения судебной строительно-технической экспертизы, выводы которой в данной части истцом не оспорены, установлено наличие у объекта статуса капитального, чье перемещение невозможно без несоразмерного ущерба объекту.

В силу разъяснений абзаца второго пункта 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010, решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Изложенное с учетом приведенных разъяснений исключает применение такого способа защиты, как признание зарегистрированного права отсутствующим.

В соответствии с пунктом 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и иных вещных прав" на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

Однако, согласно заключению экспертов, спорный объект соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам и не представляет опасности для жизни и здоровья граждан.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим по смыслу пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

К таким случаям, в частности, относится государственная регистрация права собственности на объект, являющийся движимым имуществом. В этой ситуации нарушением прав истца является сам факт государственной регистрации права собственности ответчика на имущество, которое не обладает признаками недвижимости. При подобных обстоятельствах нарушенное право истца восстанавливается исключением из реестра записи о праве собственности ответчика на объект.

Таким образом, зарегистрированное право собственности ответчика на объект в зависимости от характера возникшего спора, наличия или отсутствия у этого имущества признаков недвижимости может быть оспорено либо по результатам рассмотрения иска, основанного на положениях статьи 222 Гражданского кодекса, одновременно с разрешением вопроса о судьбе этого объекта, либо по итогам рассмотрения требования о признании отсутствующим зарегистрированного права при

наличии условий, предусмотренных пунктом 52 постановления от 29.04.2010 N 10/22 (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 N 12576/11 по делу N А46-14110/2010).

Исходя из установленных по делу обстоятельств, ввиду отказа в удовлетворении требования о признании объекта общей площадью 145,7 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, Анадарский пр-д, д.11, стр.1 самовольной постройкой и ее сносе, отсутствуют основания для применения избранного истцом способа защиты в виде признания зарегистрированного права отсутствующим, тем более на все здание площадью 145,7 кв.м.

В ходе рассмотрения дела ответчиком также было заявлено о пропуске истцами срока исковой давности, ввиду того, что иск подан истцами 30.11.2017, тогда как Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы имели возможность в пределах срока исковой давности получить сведения о государственной регистрации прав на спорный объект, учитывая распоряжение Департамента городского имущества города Москвы от 01.07.2013г. № 5283 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по адресу: г. Москва, Анадырский пр., вл. 11. стр.1 на кадастровой карте территории», ответчик считает, что издав данное распоряжение, об утверждении схемы земельного участка по указанному адресу объекта, Департамент городского имущества города Москвы не мог не знать, о расположенном на указанном земельном участке объекта недвижимости Ответчика.

Судом данное заявление ответчика было рассмотрено и отклонено ввиду следующего.

Право собственности на спорный объект ООО «Фирма Аника» было зарегистрировано в 26.08.2010 году, однако данная информация в Департамент городского имущества г.Москвы (ДГИ) от ООО «Фирма Аника» не поступала, а обязанность у ДГИ, согласно действующему законодательству, осуществлять мониторинг регистрации прав собственности объектов на земельных участках отсутствует.

Согласно п.57 постановление Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.10.2010 № 10/22 течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Таким образом, срок исковой давности для защиты права истца по заявленным требованиям не пропущен.

Между тем, учитывая изложенные ранее обстоятельства, оснований для удовлетворения требований истца не имеется.

Госпошлина по иску относится на истца в соответствии со ст. 110 АПК РФ. Учитывая, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины в порядке ст. 333.37 НК РФ, государственная пошлина по иску взысканию не подлежит.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 8, 130, 131, 195, 222, 304, 450, 610, 621, 622 ГК РФ, ст. ст. 36, 76 ЗК РФ, ст. 25 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", ст. 3 ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", ст. ст. 110, 167-170, 174 АПК РФ

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

Л.А. Смыслова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 29.03.2019 10:20:23

Кому выдана Смылова Лариса Анатольевна