



14020012961666

142_33335886



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-233844/20-142-1607

24 сентября 2022 года

Резолютивная часть решения объявлена 20 сентября 2022 года

Решение в полном объеме изготовлено 24 сентября 2022 года

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Немтиновой Е.В.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Искендеровым Т.Б.,

рассмотрев дело № А40-233844/20-142-1607 по иску

ВЫСШЕГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ-ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ (125032 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА ТВЕРСКАЯ 13 , ОГРН: 1027739813507, Дата присвоения ОГРН: 18.12.2002, ИНН: 7710489036, КПП: 771001001), ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (123112, ГОРОД МОСКВА, ПРОЕЗД 1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ, ДОМ 21, СТРОЕНИЕ 1, , ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674, КПП: 770301001) к АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ "ТАВОЛГА" (109089, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА УГРЕШСКАЯ, ДОМ 2, СТРОЕНИЕ 25, ПОМЕЩЕНИЕ 49А, ОГРН: 1107746575958, Дата присвоения ОГРН: 21.07.2010, ИНН: 7723765445, КПП: 772301001) о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права третьи лица – Управление Росреестра по городу Москве, Комитет государственного надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, ООО «ФОКУС» , ПАО «БАНК ЮГРА»

при участии:

От истца – Бахилина Е.П. доверенность

От ответчика – Чечановская Е.А. доверенность

От ПАО «БАНК ЮГРА» (в лице ГК АСВ) - Голяшов В.Н. доверенность

От остальных третьих лиц - не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ (далее – Правительство) и ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (далее – Департамент) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ "ТАВОЛГА" (далее – Общество) о признании помещений (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45) выделенных красным цветом на планах на стр. 89 экспертного заключения от 28.02.2022 №4757/19-3-21 общей площадью 1243,7 кв. м в здании с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д.

67, самовольными постройками, об обязанности Общество в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, в первоначальное состояние (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003) путем сноса (демонтажа) вновь образованных помещений (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45) выделенных красным цветом на планах на стр. 89 экспертного заключения от 28.02.2022 №4757/19-3-21 общей площадью 1243,7 кв. м., предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на АО «ТАВОЛГА» расходов, о признании зарегистрированное право собственности АО «ТАВОЛГА» на здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67 в части помещений (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45) выделенных красным цветом на планах на стр. 89 экспертного заключения от 28.02.2022 №4757/19-3-21 общей площадью 1243,7 кв. м, отсутствующим, об обязанности Общества в месячный срок демонтировать помещения (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45) выделенных красным цветом на планах на стр. 89 экспертного заключения от 28.02.2022 №4757/19-3-21 общей площадью 1243,7 кв. м в здании с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по демонтажу с дальнейшим возложением на АО «ТАВОЛГА» расходов, об обязанности Общества в месячный срок с момента сноса / сноса помещений (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45) выделенных красным цветом на планах на стр. 89 экспертного заключения от 28.02.2022 №4757/19-3-21 общей площадью 1243,7 кв. м провести техническую инвентаризацию здания с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, а также обеспечить постановку объекта на государственный кадастровый учет, предоставив, в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице уполномоченного органа осуществить мероприятия по технической инвентаризации объекта и постановке объекта на государственный кадастровый учет с дальнейшим возложением на АО «ТАВОЛГА» расходов.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Росреестра по городу Москве, Комитет государственного надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, ООО «ФОКУС», ПАО «БАНК ЮГРА».

Судебное заседание проведено в порядке статей 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителей надлежащим образом уведомленных третьих лиц (Управление Росреестра по городу Москве, Комитет государственного надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, ООО «ФОКУС»).

В судебном заседании представитель истцов поддержал заявленные требования.

Представитель ответчика и третьего лица - ПАО «БАНК ЮГРА» (в лице ГК АСВ) против иска возражали по изложенным в отзывах основаниям, ссылаясь, в том числе на пропуск срока исковой давности.

Выслушав явившихся представителей сторон, исследовав материалы дела, оценив представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее - Госинспекция по недвижимости) в ходе проведения обследования земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, вл. 67 выявлены объекты недвижимости, обладающие признаками самовольного строительства и размещенные без разрешительной документации.

По данным ИС РЕОН по указанному адресу расположен земельный участок с кадастровым № 77:09:0003012:15, площадью 7719 кв. м (уточненная площадь 7663 кв. м), ранее был предоставлен ОАО «ГИПРОНИИАВИАПРОМ» в соответствии с договором аренды от 03.03.1997 № М-09-008135 для эксплуатации научно-исследовательского института сроком до 21.02.2008. Договор не действует.

Актом Госинспекции по недвижимости о подтверждении факта наличия незаконно размещенного объекта от 04.02.2020 № 9094839 установлено, что на указанном земельном участке расположено нежилое здание площадью 8123,9 кв.м., имеющее адресный ориентир: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67 и используемое в административных целях.

Согласно данным ГБУ «МосгорБТИ» на 23.09.2003 вышеуказанное здание учтено как четырехэтажное площадью 68)1,8 кв. м., 1975 года постройки.

Согласно техпаспорту от 29.02.2008 ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» здание учтено площадью 7904,8 кв. м.

По данным публичной кадастровой карты портала Росреестра вышеуказанное здание поставлено на кадастровый учет (ОКС 77:09:0003012:1008) площадью 6811,8 кв. м (этажность 4; данные о правах отсутствуют), а также поставлено на кадастровый учет (ОКС 77:09:0003012:1169) площадью 8123,9 кв. м (этажность 5) и оформлено в собственность АО «ТАВОЛГА» (запись ЕГРП от 12.04.2012 № 77-77-09/032/2012-651).

Осмотром установлено, что изменение площади здания произошло в результате работ по реконструкции, а именно: в период 2003-2015 без надлежащего оформления разрешительной документации на месте второго света антресоли 1-го этажа возведены дополнительные помещения площадью 1148,5 кв. м. (15 межэтажных перекрытий), которые входят в общую площадь здания по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67 (ОКС 77:09:0003012:1169).

Земельный участок под цели капитального строительства (реконструкции) не предоставлялся. Разрешительная документация на возведение капитального объекта и ввод его в эксплуатацию не оформлялись.

Таким образом, как указали истцы, дополнительные помещения площадью 1148,5 кв. м. (15 межэтажных перекрытий), которые входят в общую площадь здания с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, обладают признаками самовольного строительства.

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.

В обоснование иска истцы указали на то, что ввиду наличия признаков самовольного строительства дополнительные помещения площадью 1148,5 кв. м. (15

межэтажных перекрытий), которые входят в общую площадь здания с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, в установленном порядке включены в приложение № 2 к Постановлению 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» под номером 3301 (введён постановлением Правительства Москвы от 07.04.2020 N 345-ПП); земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, вл. 67 находится в собственности субъекта РФ - города Москвы (неразграниченной государственной собственности, правом на распоряжение которой обладает город Москва на основании ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»); Общество в отсутствие разрешительной документации и оформленных земельно-правовых отношений разместило на спорном земельном участке объект самовольного строительства; регистрация права собственности ответчика на самовольную постройку нарушает права истцов, как собственников земельного участка.

Претензионный порядок соблюден.

Согласно статье 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.

Исходя из смысла приведенной нормы, в предмет доказывания по спору о сносе самовольной постройки входят следующие обстоятельства: отведение земельного участка в установленном порядке для строительства; соблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении спорного объекта; установление факта нарушения прав и интересов истца.

Согласно пункту 22 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 года N 10/22 и пункту 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

Правом на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки обладает не только собственник или иной законный владелец соответствующего земельного участка, но и лица, права и законные интересы которых нарушены сохранением постройки, а также граждане, жизни и здоровью которых угрожает ее сохранение. Иное толкование положений статьи 222 ГК РФ означает отказ в судебной защите нарушенных прав и законных интересов этих лиц.

Разрешение на строительство объекта и на ввод его в эксплуатацию, а также доказательства, подтверждающие, что до начала строительных работ в установленном законом порядке ответчик предпринимал меры по легализации спорного объекта, в материалы дела не представлены.

В соответствии с частью 82 АПК РФ 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.

По ходатайству истцов по делу проведена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой определением от 26.10.2018 поручено ФБУ «Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации», эксперту Губареву Владимиру Александровичу.

Перед экспертом поставлены следующие вопросы:

1. Установить в результате каких строительных работ (новое строительство, реконструкция) произошло изменение площади здания с 6811,8 кв.м. до 7904,8 кв.м по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67 (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003г.)?
2. В случае, если увеличение площади с 6811,8 кв.м. до 7904,8 кв.м произошло в результате реконструкции здания по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67, то установить, возможно ли технически привести здание в состояние до проведения работ по реконструкции (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003г.), и установить какие для этого необходимо провести мероприятия?
3. Какие помещения и в какой площади возникли в результате проведенных строительных работ по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67?
4. В результате произведенных работ изменились ли индивидуально-определенные признаки здания и его частей (высота, площадь, этажность, площадь застройки, объем) по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67 (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003г.)?
5. Соответствуют ли помещения общей площадью 1148,5 кв.м (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8,12-20,33-35,39-41, часть комнат 31,45) в здании по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67 градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам.?
6. Создают ли помещения общей площадью 1148,5 кв.м (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8,12-20,33-35,39-41, часть комнат 31,45) в здании по адресу г. Москва ул. Коптевская, д. 67 угрозу жизни и здоровью граждан?

Из поступившего в суд экспертного заключения №4757/19-3-21 от 28.02.2022 усматривается следующее.

1. Изменение площади здания с 6811,8 кв.м. до 7904,8 кв.м по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67 (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003г.) произошло в результате реконструкции.
2. Привести здание по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67 в состояние до проведения работ по реконструкции (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003г.) технически возможно при выполнении указанных в заключении мероприятий.
3. В результате проведенных строительных работ по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67 возникли следующие помещения: антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45 общей площадью 1243,7 кв.м.
4. В результате произведенных работ увеличилась общая площадь здания на 1093 кв.м по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67 (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003г.).
5. Помещения общей площадью 1148,5 кв.м (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8,12-20,33-35,39-41, часть комнат 31,45) в здании по адресу: г. Москва ул.

Коптевская, д. 67 не соответствуют строительным и противопожарным нормам и правилам.

- Помещения общей площадью 1148,5 кв.м (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8,12-20,33-35,39-41, часть комнат 31,45) в здании по адресу г. Москва ул. Коптевская, д. 67 создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Проведение судебной экспертизы должно соответствовать требованиям статей 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 АПК РФ сведения; экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Сторонами (ответчиком) направлены в адрес эксперта вопросы о том, являются ли выявленные нарушения, создающие угрозу жизни и здоровья граждан, устранимыми. Из поступивших в суд письменных ответов эксперта усматривается, что все нарушения являются устранимыми.

Проанализировав заключение экспертной организации с учетом данных экспертом ответов и пояснений, суд приходит к выводу о том, что оно соответствует требованиям, предъявляемым законом, экспертами полно и всесторонне исследованы представленные по делу доказательства, даны подробные пояснения по вопросам, поставленным на их разрешение.

Доказательств, свидетельствующих о нарушении экспертом при проведении экспертных исследований требований действующего законодательства, доказательства наличия в заключение №4757/19-3-21 от 28.02.2022 противоречивых или неясных выводов, в материалы дела не представлены.

Противоречий выводов эксперта иным, имеющимся в деле доказательствам, суд не усматривает. Выбор способов и методов исследования входит в компетенцию эксперта. Экспертами описаны методики проведенных исследований, указаны используемые справочно-нормативные и научно-технические документы, обосновано их применение.

Относимых, допустимых и достоверных доказательств, опровергающих выводы экспертов, истцом в материалы дела не представлено. Несогласие ответчика с результатами судебной экспертизы не дает оснований считать выводы эксперта неправомерными.

Содержание экспертного заключения №4757/19-3-21 от 28.02.2022 однозначно, противоречий не содержит. Оснований не доверять выводам экспертов суд не усматривает.

Оценив экспертное заключение №4757/19-3-21 от 28.02.2022, суд находит его соответствующим требованиям статей 82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные частью 2 статьи 86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам эксперта, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

Третье лицо (ПАО «БАНК ЮГРА») в судебном заседании заявило ходатайство о назначении дополнительной экспертизы (ответчик ходатайство поддержал). Истцы против назначения дополнительной экспертизы возражали.

По смыслу части 3 статьи 86 АПК РФ заключение эксперта является одним из доказательств по делу, не имеет заранее установленной силы, не носит обязательного характера и подлежит исследованию и оценке судом наравне с другими представленными доказательствами.

Согласно части 1 статьи 87 АПК РФ в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения эксперта суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение 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 (часть 2 статьи 87 АПК РФ).

Суд, рассмотрев заявленное ходатайство, с учетом заявленных истцами возражений, не находит оснований для его удовлетворения, поскольку эксперт дал обоснованные ответы на вопросы, ответчик же не привел убедительных доводов, которые позволили считать экспертное заключение №4757/19-3-21 от 28.02.2022 неполным и не соответствующим требованиям закона.

Фактически доводы третьего лица и ответчика указывают лишь на несогласие с результатом экспертизы, что само по себе не влечет необходимости в проведении дополнительной экспертизы.

Разрешение на строительство, в соответствии со статьей 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации ответчик не представил, отсутствуют доказательства издания органами исполнительной власти города распорядительных актов, разрешавших осуществление строительства (реконструкции) объекта недвижимости на земельном участке, согласования исходно-разрешительной документации на строительство (реконструкцию) объекта недвижимости, проектно-сметной документации, разрешение на строительства (реконструкции) объекта по указанному адресу, акта ввода его в эксплуатацию.

При отсутствии разрешения на строительство, в соответствии со статьей 62 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отсутствие доказательства издания органами исполнительной власти города Москвы распорядительных актов, разрешавших осуществление строительства (реконструкции) объекта недвижимости на земельном участке, свидетельствует о наличии у спорного объекта самовольно возведенной пристройки.

В соответствии со статьей 222 ГК РФ 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 названной статьи.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пунктах 23, 54 и 57 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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", в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Как разъяснено в пункте 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" и пункте 22 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и 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", правом на обращение в суд с требованием о сносе самовольной постройки обладает не только собственник или иной законный владелец соответствующего земельного участка, но и лица, права и законные интересы которых нарушены сохранением постройки, а также граждане, жизни и здоровью которых

угрожает ее сохранение. При этом такие лица вправе обратиться в суд только если их права и законные интересы нарушает сохранение самовольной постройки.

Порядок работы с пресечением самовольным строительством в г. Москве определен постановлением Правительства Москвы от 31.05.2011 N 234-ПП "Об организации работы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории города Москвы" в редакции постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП.

В силу статьи 72 Земельного кодекса Российской Федерации и подпункта 20 пункта 1 статьи 14 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" органы местного самоуправления или уполномоченные ими органы осуществляют муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования, независимо от форм собственности и целевого назначения земель.

От имени субъекта РФ города Москвы полномочия на предъявление исков о сносе самовольной постройки, расположенной в границах территории г. Москвы, предоставлены различным государственным органам, в частности, Департаменту городского имущества города Москвы, Префектурам административных округов города Москвы, Департаменту природопользования и охраны окружающей среды города Москвы, Комитету государственного строительного надзора города Москвы, Департаменту культурного наследия города Москвы.

В соответствии с п. 4.1 постановления Правительства Москвы от 31.05.2011 N 234-ПП (п. 6, 3 в редакции постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП) п. 6.28 приложения N 1 к постановлению Правительства Москвы от 20.0.2013 г. N 99-ПП "Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы" (изменения внесены постановлением Правительства Москвы от 11.12.2013 г. N 819-ПП "Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков" (далее - 819-ПП), Департамент так же наделен полномочиями по обращению в судебные органы с исковыми требованиями о признании постройки самовольной и ее сносе; освобождении земельного участка; признании зарегистрированного права отсутствующим; признании права собственности города Москвы на самовольную постройку.

Объект (строения), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, постановлением Правительства Москвы от 07.04.2020 N 345-ПП включен в перечень объектов, утвержденный приложением №2 к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 №819-ПП (под номером 3301).

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе (пункт 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Наличие государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе этого объекта как самовольной постройки (пункт 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143).

Как следует из разъяснений, изложенных в пунктах 28, 29 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ N 10/22 от 29.04.2010 положения статьи 222 ГК РФ распространяются на реконструкцию, в результате которой возник новый объект недвижимости и не распространяются на отношения, связанные с перепланировкой,

переустройством (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

В настоящем случае материалами дела, в том числе экспертным заключением установлено следующее: помещения (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45) выделенных красным цветом на планах на стр. 89 экспертного заключения от 28.02.2022 №4757/19-3-21 общей площадью 1243,7 кв. м в здании с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, возникли в результате реконструкции, на земельном участке, не отведенном для этих целей в отсутствие разрешительной документации, не соответствуют строительным и противопожарным нормам и правилам и создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Установленные обстоятельства, вопреки доводам ответчика и третьего лица (ПАО «БАНК ЮГРА») не позволяют применить срок исковой давности, поскольку, установленные гражданским законодательством правила об исковой давности не подлежат применению в случаях предъявления компетентным органом в публичных интересах требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 22 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Ссылка ответчика и третьего лица на возможность устранения выявленных нарушений отклонена судом, как направленная на искусственное создание возможности применения срока исковой давности по заявленным требованиям, при том, что материалами дела подтверждено, что заявленный к сносу объект создан на земельном участке, не отведенном для этих целей и в отсутствие разрешительной документации, что само по себе не свидетельствует о законности возведения и является бесспорным основанием для его сноса.

Суд исходит из того, что на момент выявления объекта (акт Госинспекции от 04.02.2020), на момент предъявления иска о его сносе (28.11.2020), а также на момент рассмотрения этого иска и проведения экспертизы, по результатам которой установлена угроза (28.02.2022), объект создавал угрозу жизни и здоровью граждан, следовательно, срок исковой давности в данном случае применению не подлежит и спор надлежит рассматривать с установлением всех обстоятельств и исследованием доказательной базы.

Поскольку в настоящем случае материалами дела, в том числе экспертным заключением №4757/19-3-21 от 28.02.2022 подтверждено, что спорный был возведен без соответствующей разрешительной документации на участке, не отведенном для целей строительства (реконструкции) капитального объекта, помещения (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45) выделенных красным цветом на планах на стр. 89 экспертного заключения от 28.02.2022 №4757/19-3-21 общей площадью 1243,7 кв. м в здании с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, возникли в результате реконструкции, на земельном участке, не отведенном для целей строительства (реконструкции) капитального объекта, в отсутствие разрешительной документации, не соответствуют строительным и противопожарным нормам и правилам и создают угрозу жизни и здоровью граждан, принимая во внимание, что привести здание по адресу: г. Москва ул. Коптевская, д. 67 в состояние до проведения работ по реконструкции (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003г.) технически возможно при выполнении указанных в заключении мероприятий, суд признает требования об обязанности ответчика в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание с кадастровым

номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, в первоначальное состояние (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003) путем сноса (демонтажа) вновь образованных помещений (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45) выделенных красным цветом на планах на стр. 89 экспертного заключения от 28.02.2022 №4757/19-3-21 общей площадью 1243,7 кв. м. обоснованными и подлежащими удовлетворению с установлением срока совершения ответчиком действий по демонтажу надстройки и предоставлением права уполномоченному на то органу (Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы) в соответствии со статьей 174 АПК РФ совершить указанные действия самостоятельно за счет ответчика при неисполнении решения и отнесением в указанной части на ответчика 6.000 руб. 00 коп. государственной пошлины, которая подлежит взысканию в доход федерального бюджета (ч. 1 ст. 110 АПК РФ) и взыскания с ответчика в пользу истца (Департамента) расходов на проведение судебной экспертизы в полном объеме (в размере 658 370 руб. 40 коп.), так как проведение экспертизы назначено в связи с требованием о сносе самовольной постройки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 АПК РФ основной задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, а также прав и законных интересов Российской Федерации в указанной сфере.

В силу пункта 1 статьи 1 ГК РФ необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав (статья 12 Кодекса) является обеспечение восстановления нарушенного права.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Формы обращения в арбитражный суд предусмотрены в статье 4 АПК РФ и конкретизированы в конкретных положениях Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Статьей 12 ГК РФ установлен перечень способов защиты гражданских прав. При этом согласно абзацу 13 названной статьи защита гражданских прав может быть осуществлена и иными способами, предусмотренными законом.

Иск предъявляется лицу, которое, по убеждению истца, нарушило или нарушает его права или законные интересы. Избранный истцами способ защиты должен обеспечивать восстановление нарушенного права. Истцы не доказали каким образом самостоятельное требование о признании объекта, строением, созданным без получения на это необходимых разрешений восстановит их права. Кроме того, истцами реализовано право на предъявление требования о сносе самовольно постройки, в связи с чем иск в части требования о признании спорного объекта объектом самовольного строительства удовлетворению не подлежит в связи с ненадлежащим способом защиты нарушенного права.

По аналогичному основанию не подлежит удовлетворению другие требования.

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 при ее наличии (абз 2 п. 23 Постановления от 29.04.2010 N 10/22).

Согласно разъяснениям, приведенным в пунктах 23 и 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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", если самовольная постройка была обременена

правами третьих лиц, например правами залогодержателя, арендатора, соответствующие обременения также прекращаются.

Требование истцов об обязанности ответчика провести техническую инвентаризацию и обеспечить постановку объекта на государственный кадастровый учет, не подлежат удовлетворению, поскольку истцами избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, учитывая, что данные действия осуществляются в административном порядке путем подачи соответствующего заявления в орган регистрации.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 110, 123, 150, 151, 156, 167, 168, 169, 170, 171, 176, 177 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Обязать АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТАВОЛГА" (ОГРН: 1107746575958, ИНН: 7723765445) в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, в первоначальное состояние (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ от 23.09.2003) путем сноса (демонтажа) вновь образованных помещений (антресоль 1-го этажа, комн. 4-8, 12-20, 33-35, 38-41 и часть комнат 31 и 45) выделенных красным цветом на планах на стр. 89 экспертного заключения от 28.02.2022 №4757/19-3-21 общей площадью 1243,7 кв. м., предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на АО «ТАВОЛГА» расходов.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "ТАВОЛГА" (ОГРН: 1107746575958, ИНН: 7723765445) в пользу ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (ОГРН: 1037739510423, ИНН: 7705031674) расходы по оплате судебной экспертизы в сумме 658 370 руб. 40 коп.

Взыскать с АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "ТАВОЛГА" (ОГРН: 1107746575958, ИНН: 7723765445) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6000 руб.

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

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Е.В. Немтинова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 11.01.2022 8:04:03

Кому выдана Немтинова Елена Вячеславовна