



14020011173152

181_29800532



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

13 сентября 2021 г.

Дело № А40-48923/2020-181-362

Резолютивная часть объявлена 02 сентября 2021 г.

Дата изготовления решения в полном объеме 13 сентября 2021 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Арбитражный суд в составе судьи Хабаровой К.М.

При ведении протокола судебного заседания секретарем Ориповой С.И.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

к **ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖАКУР"**

ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АИНК-400.Б"

Третьи лица: Управление Росреестра по г. Москвы,

Комитет государственного строительного надзора г. Москвы,

Госинспекция по недвижимости г. Москвы,

Любашину Екатерину Петровну, ИП Мазурину Светлану Александровну, ООО «СТЕНЛИ РУС»

о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права.

при участии:

от Истца: Решетников Д.К. по доверенности № 33-Д-211/21 от 05.02.2021г.,

Решетников Д.К. по доверенности № 4-47-142/21 от 28.01.2021г.,

от Ответчиков: Казаков А. Л., по доверенностям б/н от 14.05.2020г.,

от Третьих лиц: не явились, извещены.

УСТАНОВИЛ:

Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы

обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к ОБЩЕСТВУ С

ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЖАКУР", ОБЩЕСТВУ С

ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АИНК-400.Б" о признании самовольной

постройкой здание площадью 362,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва,

Калужская пл., д. 1, стр. 7, обязанности ООО «ЖАКУР» и ООО «АИНК-400.Б» снести

здание площадью 362,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1,

стр. 7, предоставив в случае неисполнения 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 ООО «ЖАКУР» и ООО «АИНК-400.Б» расходов, признании зарегистрированное право собственности ООО «ЖАКУР» на помещение с кадастровым номером 77:01:0006006:1425 общей площадью 154,2 кв. м расположенное по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1, стр. 7, отсутствующим, признании зарегистрированное право собственности ООО «АИНК-400.Б» на помещение с кадастровым номером 77:01:0006006:1426 общей площадью 180,3 кв. м расположенное по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1, стр. 7, отсутствующим, снятии с кадастрового учёта здание площадью 362,3 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006006:1001, расположенное по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1, стр. 7, обязанности ООО «ЖАКУР» и ООО «АИНК-400.Б» освободить земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006006:31 по адресу: г. Москва, Калужская пл., вл. 1, стр. 7, от здания площадью 362,3 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 Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по освобождению земельного участка от незаконно возведённого объекта, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на ООО «ЖАКУР» и ООО «АИНК-400.Б» (с учетом ходатайства об уточнении исковых требований, принятых судом в порядке ст.49 АПК РФ).

Истец требования по иску поддержал.

Ответчики против удовлетворения исковых требований возражал по мотивам, изложенным в отзыве.

Изучив представленные материалы, выслушав мнение представителей сторон, суд, установил.

В обоснование иска истцы ссылаются на то, что Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее - Госинспекция по недвижимости) в ходе проведения обследования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006006:31 площадью 215 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Калужская пл., вл. 1, стр. 7, выявлен объект недвижимости, обладающий признаками самовольного строительства и размещенный без разрешительной документации.

Земельный участок предоставлен ООО «Жакур» (далее - Ответчик 1) и ООО «АИНК-400.Б» (далее - Ответчик 2) договором аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 21.12.2006 № М-01-032273 для эксплуатации части здания под магазин непродовольственных товаров сроком до 07.09.2031.

Актом Госинспекции по недвижимости о подтверждении факта наличия незаконно размещенного объекта от 23.01.2020 № 9010359 установлено, что земельный участок находится под пятном застройки двухэтажной пристройки 1997 года постройки площадью 362,3 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006006:1001 и адресным ориентиром: г. Москва, Калужская пл. д. 1, стр. 7. Помещения пристройки оформлены в собственность Ответчиков:

- Ответчик 1: помещения с кадастровым номером 77:0006006:1425 площадью 180.3 кв. м (запись в ЕГРН от 24.08.1999 № 77-01/00-001/999-20981);

- Ответчик 2: помещения с кадастровым номером 77:0006006:1426 - площадью 154,2 кв. м (запись в ЕГРН от 15.01.2001 № 77-01/00-163/2000-113717).

Между тем, земельный участок для целей строительства (реконструкции) не предоставлялся, разрешительная документация на строительство (реконструкцию) и на ввод пристройки площадью 362,3 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006006:1001, расположенной по адресу: г. Москва, Калужская пл. д. 1, стр. 7, не выдавалась.

Таким образом, пристройка площадью 362,3 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006006:1001, расположенная по адресу: г. Москва, Калужская пл. д. 1, стр.7, обладает признаками самовольной постройки.

Собственник земельного участка - город Москва, не выдавал Ответчику разрешения на возведения спорных объектов на земельном участке.

Ввиду наличия признаков самовольного строительства пристройка площадью 362,3 кв. м с кадастровым номером 77:01:0006006:1001, расположенная по адресу: г. Москва, Калужская пл. д. 1, стр. 7, в установленном порядке включена 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 2622.

Таким образом, Истцы указывают, что одноэтажное здание площадью 362,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1, стр. 7 обладает признаками самовольной постройки.

Ответчики против удовлетворения исковых требований возражал по доводам, изложенным в отзыве, письменных пояснениях, заявил о пропуске истцами срока исковой давности.

В рамках дела судом назначалась строительно-технические экспертизы в отношении спорного объекта.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, в том числе заключения экспертов, представленные после проведения независимой судебной экспертизы в рамках рассматриваемого дела, суд считает требования не подлежащими удовлетворению в связи со следующим.

В силу пункта 1 статьи 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.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи (абзац 2 пункта 2 статьи 222 Кодекса). Снос строений, сооружений при самовольном занятии земельного участка осуществляется виновными в таких правонарушениях лицами.

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 (пункт 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Согласно разъяснениям, данным в п. 2 определения Конституционного суда РФ от 03.07.2007 N 595-О-П, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в п. 1 ст. 222 ГК РФ три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в п. 2 той же статьи последствия, то есть в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

При этом, в силу п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Как следует из заключения эксперта ФБУ Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации Шубенковой Е.А. в результате изучения и анализа представленных судом документов было установлено:

1. Проведенными исследованиями установлено, что объект исследования общей площадью 362,3 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1, стр. 7, имеет незаглубленный (поверхностный) фундамент, что не отвечает первому признаку капитальности. Таким образом исследуемое здание обладает не всеми признаками (характеристиками) объекта капитального строительства, при этом отмечается, что перемещение здания без причинения ему несоразмерного ущерба его функциональному назначению, невозможно.

2. Исходя из вышеизложенного следует, что исследуемое нежилое здание площадью 362,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1, стр. 7, с учётом нахождения спорного объекта в границах зоны регулирования застройки, зоны охраняемого культурного слоя (ППМ №545 ч 07.07.1998), территории культурного слоя «Шаболовской слободы» XVII в. н.э. (Указ Президента Российской Федерации №176 от 20.02.1995), культурного слоя в границах г. Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала) (Приказ Департамента культурного наследия города Москвы №885 от 14.11.2017) отвечает требованиям:

- раздела 2, ст.7 «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений» [4]; п. 1.3 ст.5, п.1 ст.90 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» [5]; раздела 4 п.4.2.5 СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы» [11]; раздела 7 п.7.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [12]; раздела 5 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений» [9]; СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» [8]; п.4.7, п.4.16, п.4.17*, п.4.25, раздела 6 п.6.1, п.6.2, п.6.9*, п.6.10, п.6.11*, п.6.16*, п.6.22, п.6.27, п.6.44, раздела 7 п.7.2 СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения» [7], а также предъявляемым санитарным требованиям раздела 2 п.2.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 [13];

не отвечает требованиям:

- раздела 4 , п.4.5* СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения» [7].

При анализе представленной технической документации и данных экспертного осмотра экспертом установлено: площадь застройки составляет 233 кв.м; площадь застройки с учетом площади крыльцев, сходов и т.д., составляет 241 кв.м; площадь земельного участка 215 кв.м;

Таким образом, площадь застройки превышает площадь земельного участка на 26 кв.м (241 кв.м-233 кв.м).

3. Результат экспертного осмотра объекта исследования, расположенного по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1, стр. 7, показал отсутствие признаков, свидетельствующих о том, что в несущих конструкциях имеют место и развиваются какие-либо деструктивные процессы.

Техническое состояние основных конструктивных элементов, доступных для визуального исследования, характеризуется как «исправное».

Пространственная жесткость и устойчивость объекта исследования обеспечивается совместной работой фундамента, металлических ригелей и балок, кирпичных простенков и перекрытия. Горизонтальность и вертикальность несущих конструкций не нарушена, отсутствуют признаки, свидетельствующие о наличии

деформации фундаментов (деформация стен, проседание углов и др.), наличие замощения защищает фундамент путем отвода дождевых и талых вод, препятствуя прямому попаданию влаги на конструкцию.

Объемно-планировочное решение обеспечивает безопасность нахождения в нем людей и в случае экстремальной ситуации - безопасную и своевременную их эвакуацию по эвакуационным путям и через эвакуационные выходы.

Иными словами, следуя формулировке вопроса, поставленного судом, в границах специальных строительно-технических знаний, угроза жизни и здоровью людей в рассматриваемой ситуации, на момент проведения экспертного осмотра, отсутствует.

Суд оценил по правилам ст. 71 АПК РФ представленное в материалы дела экспертное заключение и признал его надлежащим доказательством. Квалификация эксперта документально подтверждена. По своему содержанию заключение носит последовательный, однозначный и непротиворечивый характер, эксперт предупрежден об уголовной ответственности. Оснований для непринятия заключения в качестве допустимого доказательства, у суда не имеется.

В соответствии с п.п. 1,2 ст 222 ГК РФ 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.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается. Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчики указали на следующие обстоятельства.

В 1996 г. был осуществлен выкуп права аренды земельного участка у г. Москвы через Московский земельный комитет (Москомзем).

В 1996 г. было получено Распоряжение Префекта ЦАО о предоставлении земельного участка.

Решением комиссии ЦАО №6 от 21.02.1997 г. (Подготовка к 850-летию г. Москва) было согласовано строительство торгового павильона.

В 1997 г. осуществлялась разработка проектной документации на строительство павильона.

В марте 1997 г. было подготовлено Градостроительное заключение на размещение объекта мелкооптовой торговли № 041-57/164.

Также в начале 1997 г. ООО "Жакур" в Объединение административно-технических инспекций Правительства Москвы была подана заявка на получение ордера на производство подготовительных, земляных и строительных работ для строительства торгового павильона из БВК по адресу: г. Москва, Калужская площадь, д.1, стр.1, на основании Договора временной аренды земли от 15.04.1997 г. № 203-а, заключенного с Москомземом на период строительства. Данная заявка была подана при наличии Договора временной аренды земли от 15.04.1997 г. № 203-а и Решения комиссии ЦАО №6 от 21.02.1997 г.

В 1997 г. ОАТИ (объединением административно-технических инспекций) Правительства Москвы был выдан Ордер на производство подготовительных, земляных и строительных работ на строительство торгового павильона по адресу: г. Москва, Калужская площадь, д.1, стр.1. В Ордере при этом было указано, что 01.08.1996 г. строительство согласовано с Отделом подземных сооружений; ТУ "Якиманка" также согласовало производство работ по строительству торгового павильона.

В апреле 1997 г. размещение торгового павильона было согласовано с Федеральной службой охраны РФ (письмо от 28.04.1997 г. № 9/ОС-583).

19 мая 1997 г. расположение фундаментов павильона было согласовано в Отделе районного архитектора Октябрьского района.

Распоряжением Префекта ЦО от 02.06.1997 г. № 461-р МКЗ земельный участок площадью 0,02 га предоставлен в краткосрочную аренду сроком на 5 лет под размещение торгового павильона.

24 июня 1997 г. размещение торгового павильона было согласовано с Государственной компанией "Мосгортранс" Департамента транспорта и связи.

26 июня 1997 г. согласование осуществлено с АО "Московская городская телефонная сеть".

24 июля 1997 г. между Московским земельным комитетом (Москомзем) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы и ООО "Жакур" был заключен Договор аренды земельного участка № М-01-502856, по условиям которого ООО "Жакур" в аренду был доставлен земельный участок площадью 200 кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, во вл.1 по Калужскому шоссе, под размещение торгового павильона из быстро-возводимых конструкций (п.1.1.). Договор был заключен сроком на 5 лет (раздел 2 договора).

В пункте 4.2. договора аренды было установлено, что арендатор принимает на себя обязательство разработать проект на строительство павильона по градостроительному заданию МКА (№ 041-57/164 от 06.03.1997 г.) с благоустройством прилегающей территории и утвердить в установленном порядке.

Приложением №1 к договору аренды была установлена арендная плата, которая подлежала внесению в Государственную налоговую инспекцию №6 ЦАО г. Москвы.

В Приложении №2 к договору аренды содержался план земельного участка, предоставляемого в аренду.

Решением от 28.10.1997 г. (Протокол №24 рассмотрения проектных решений Комиссии Архитектурного совета по формированию городской среды) эскизный проект строительства торгового павильона (дело № 260-4-97) был снят с рассмотрения в связи с тем, что авторским коллективом выполнено требование ГЗ по согласованию проекта. Проект передан в УПСИ МКА для оформления согласования в установленном порядке.

В соответствии с Актом рабочей комиссии о готовности законченного строительством объекта от 30 декабря 1997 г. был предъявлен к приемке в эксплуатацию законченный строительством объект - торговый павильон по адресу: Калужская площадь, д.1. В соответствии с решением приемочной комиссии предъявленный к приемке торговый павильон был принят от генерального подрядчика.

Распоряжением начальника территориального управления "Якиманка" от 30.12.1997 г. № 1230-ур Акт рабочей комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством павильона был утвержден.

С начала 1998 г. торговый павильон находится в эксплуатации; расположен на земельном участке, предоставленном в аренду в установленном порядке для целей его размещения; с указанного времени торговый павильон функционирует в том состоянии, в котором был сооружен в 1997 г.

В начале 1999 г. между ООО "Жакур" и ООО "СТЭГИ-МС" был заключен Договор переуступки прав по договору аренды № М-01-502856 от 24 июля 1997 г., по условиям которого право аренды на часть (долю) площадью 100 кв.м. земельного участка площадью 200 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Калужская площадь, вл.1, перешло к ООО "СТЭГТУ-МС". В поземельной книге г. Москвы договор был зарегистрирован 09 февраля 1999 г. Государственная регистрация договора была осуществлена Московским комитетом по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 апреля 1999 г. за № 77-01/00-3/1999-5687.

В соответствии с Договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-505368 от 09 июня 1999 г., заключенном между Московским земельным комитетом (Москомзем) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы и ООО "СТЭГИ-МС" (ООО "STEGY-MS") ООО "СТЭГИ-МС" был предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 770106007024 площадью 200 кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Калужская область, вл.1, для целей размещения и последующей эксплуатации торгового павильона из быстровозводимых конструкций (п. 1.1. договора аренды). По указанному договору аренды ООО "СТЭГИ-МС" была установлена 1/2 доля в праве аренды указанного земельного участка. Договор аренды земельного участка был заключен на срок до 24 июля 2002 г.

23 июня 1999 г. между Московским земельным комитетом (Москомзем) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы и ООО "Жакур" было заключено Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 24.07.1997 г. № М-01-502856, в соответствии с которым, в частности, п. 1.1. договора аренды от 24.07.1997 г. был изложен в следующей редакции: "Предметом договора является земельный участок кадастровый номер 770106007024 общего долевого (без выделения в натуре) пользования, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 200 (Двести) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, площадь Калужская, вл.1, предоставляемый в аренду для размещения и последующей эксплуатации торгового павильона из быстровозводимых конструкций. По настоящему Договору ООО "Жакур" устанавливается 1/2 доля в праве аренды вышеуказанного земельного участка". Также Дополнительным соглашением были внесены и иные значимые изменения в договор аренды, в том числе, в части условий о размере арендной платы.

24 августа 1999 г. за ООО "Жакур" было зарегистрировано право собственности на часть здания по адресу: г. Москва, пл. Калужская, д.1, стр.7, площадью 154,2 кв.м., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана соответствующая запись регистрации.

В 2000 г. ООО "АИНК-400.Б." становится полным правопреемником ООО "СТЭГИ-МС".

15 января 2001 г. за ООО "АИНК-400.Б." было зарегистрировано право собственности на часть здания по адресу: г. Москва, пл. Калужская, д.1, стр.7,

площадью 180,3 кв.м., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана соответствующая запись регистрации.

5 февраля 2001 г. ООО "АИНК-400.Б" в Москомзем было направлено заявление о внесении изменений в Договор аренды земельного участка № М-01-505368 от 09.06.1999 г. в части изменения наименования арендодателя в связи с переходом прав и обязанностей по договору от ООО "СТЭГИ-МС" к ООО "АИНК-400.Б".

Решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО г. Москвы от 17.10.2002 г. №41 (п.27) ООО "Жакур" был предоставлен земельный участок площадью 0,01 га по Калужской площади, вл.1, стр.7, в соответствии с планом границ земельного участка, на условиях краткосрочной аренды сроком до 14.03.2007 г. для эксплуатации существующего торгового павильона в соответствии с Городским торговым патентом от 14.03.2002 г. № 108-11Я.

16.12.2002 г. Префектом ЦАО вынесено Распоряжение № 844-р МКЗ по вопросам экономико-правового регулирования землепользования, согласно которому утверждено Решение окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в ЦАО г. Москвы №41 от 17.10.2002 г., согласно приложению, кроме пункта 7; землепользователю (т.е. ООО "Жакур") поручено оформить земельно-правовые отношения в Московском земельном комитете.

Дополнительным соглашением № М-01-502856 от 25 декабря 2002 г. к Договору аренды земельного участка от 24.07.1997 г. № М-01-502856, заключенным между Московским земельным комитетом (Москомзем) и ООО "Жакур", в связи с оформлением нового договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Калужская площадь, вл.1, Договор аренды земельного участка от 24.07.1997 г. был расторгнут, и признавался прекратившим свое действие с момента присвоения новому договору аренды земельного участка учетного номера в Москомземе.

26 декабря 2002 г. между Московским земельным комитетом (Москомзем) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы и ООО "АИНК-400.Б" был заключен договор аренды земельного участка № М-01-509753, по условиям которого арендатору был предоставлен в аренду земельный участок площадью 0,01 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Калужская площадь, вл.1, стр.7, для целей эксплуатации существующего торгового павильона.

Решением заседания Регламентной комиссии у главного архитектора города Москвы по рассмотрению материалов для подготовки Акта разрешенного использования участка территории градостроительных объектов от 18.11.2005 г. было разрешено использование земельного участка под эксплуатацию указанного объекта на условиях долгосрочной аренды.

Решением Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 07.09.2006 г. №27 ООО "АИНК-400.Б" был предоставлен неделимый земельный участок площадью 0,0215 га в соответствии с планом границ земельного участка, на условиях аренды со множественностью лиц на стороне арендатора сроком до 07.09.2031 г. (см. также Распоряжение Префекта ЦАО г. Москвы от 09.10.2006 г. № 4412-р "Об утверждении Решения Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г. Москвы" от 07.09.2006 г. №27).

Распоряжением Префекта ЦАО г. Москвы от 01.12.2006 г. № 5673-р было утверждено Решение Окружной конкурсной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО г. Москвы от 02.11.2006 №33, согласно которого в п.71 решения Окружной конкурсной комиссии от 07.09.2006 г. №27 в части целевого использования данного земельного участка с "для эксплуатации части здания под магазин продовольственных товаров" на "для эксплуатации части здания под магазин непродовольственных товаров". По сути, целевое назначение не претерпело изменений,

поскольку изменился только вид товаров, который разрешено реализовывать (продовольственный на непродовольственный).

21.12.2006 г. между Департаментом земельных ресурсов города Москвы в лице первого заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов г. Москвы в ЦАО Щербаковой О.А., действующего на основании Положения и доверенности от 30.12.2005 г. № 33-И-3/5-(295), от имени Правительства г. Москвы, с одной стороны, и ООО "Жакур", ООО "АИНК-400.Б", с другой стороны, был заключен очередной Договор аренды земельного участка № М-01-032273 сроком действия до 07.09.2031 г., что подтверждается самим договором и прямо признается истцами (абз.1 стр.2 искового заявления).

Таким образом, уже в 1997 г. между ООО "Жакур" и уполномоченным органом - Москомземом было согласовано целевое назначение предоставляемого в аренду земельного участка, а именно под размещение торгового павильона.

Право собственности на часть здания по адресу: г. Москва, Калужская площадь, д.1, стр.7, зарегистрировано ответчиками в установленном законом порядке в 1999 г., в 2001 г., в 2007 г.

В соответствии с действующим Договором аренды от 21.12.2006 г. в настоящее время земельный участок используется ответчиками по целевому назначению, предусмотренному в договоре.

Договор аренды земельного участка от 21.12.2006 г. № М-01-032273 является действующим, заключенным на срок до 07.09.2031 г.

Ответчиками заявлено о применении срока исковой давности.

Конституционным Судом Российской Федерации в пункте 2 Определения от 03.07.2007 г. N 595-О-П разъяснено, что, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, то есть в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Согласно п. 26 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" суд, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

В соответствии с правовой позицией Президиума ВАС РФ от 21.05.2013 г. N 16867/12 и в Определении ВС РФ от 28.06.2016 г. по делу N 305-ЭС15-6246 наличие на земельном участке зарегистрированного за третьим лицом недвижимого имущества означает выбытие земельного участка из владения собственника.

Таким образом, истцы, считающие себя собственником земельного участка, фактически им не владеют, вопрос о правомерности возведения без его согласия спорных объектов недвижимости может быть разрешен при рассмотрении виндикационного иска. Если подобное нарушение права собственника соединено с лишением владения, то требование о сносе постройки, созданной без согласия истца,

может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения. (ст. 301ГК РФ).

Настоящее исковое заявление подано в суд 13.03.2020 г.

В соответствии со статьями 195, 196 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено, общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Согласно пункту 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 года № 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" разъяснено, что согласно пункту 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется только по заявлению стороны в споре, которая в силу положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации несет бремя доказывания обстоятельств, свидетельствующих об истечении срока исковой давности.

Как следует из материалов дела, в октябре-ноябре 2018 г. Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы (Мосгосстройнадзор) в отношении ООО "АИНК-400.Б", ООО "Жакур" были проведены внеплановые документарные проверки. Основанием к их проведению явилось обращение Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы от 26.07.2018 г. № 09-747/18-(48) по вопросу принятия административных мер в отношении физических и юридических лиц, осуществляющих эксплуатацию объектов недвижимости, не имеющих необходимые разрешительные документы и не принятые в эксплуатацию в установленном порядке.

В ходе проверок со стороны ООО "АИНК-400.Б" и ООО "Жакур" были предоставлены все запрошенные документы.

По результатам данных проверок были сделаны заключения о том, что признаков нарушения градостроительного законодательства не выявлено. Указанные выводы следуют из Акта проверки от 14.11.2018 г. № 9121/18 (составлен в отношении ООО "АИНК-400.Б") и Акта проверки от 19.11.2018 г. № 9386/18 (составлен в отношении ООО "Жакур").

В Акте проверки от 14.11.2018 г. (в отношении ООО "АИНК-400.Б") указано: "Документарной проверкой установлено. По данным Госинспекции по недвижимости (акт №9013301 от 20.10.2016 г.) на земельном участке площадью 215 кв.м. (ОКС: 77:01:0006006:31) расположена двухэтажная пристройка к существующему жилому дому площадью 362 кв.м., где ООО "АИНК-400.Б" имеет собственность 180,3 кв.м. (ЕГРП от 15.01.2001 № 77-01/00-163/2000-113717)".

В Акте проверки от 19.11.2018 г. (в отношении ООО "Жакур") указано: "Документарной проверкой установлено. По данным Госинспекции по недвижимости (акт №9013301 от 20.10.2016 г.) на земельном участке площадью 215 кв.м. (ОКС: 77:01:0006006:31) расположена двухэтажная пристройка к существующему жилому дому площадью 362 кв.м., где ООО "Жакур" имеет собственность 154,2 кв.м. (ЕГРП от 28.08.1999 № 77-01/00-001/999-20981)".

Таким образом, не позднее даты 20 октября 2016 г. Правительство Москвы и Департамент городского имущества г. Москвы, знали и должны были знать о том, что на земельном участке площадью 215 кв.м. (ОКС: 77:01:0006006:31) расположена двухэтажная пристройка к существующему жилому дому площадью 362 кв.м.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ требование о сносе постройки, созданной без согласия истца, может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

В силу требований ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

В соответствии со ст. 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности составляет три года (ст. 196 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

В силу п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 г. N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации", исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

Исковое требование о сносе самовольной постройки может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), то есть в течение трех лет со дня, когда истец узнал о нарушении своего права.

В соответствии с абз. 2 п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку не может быть признано, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В случае предъявления требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, установленные ГК РФ правила об исковой давности применению не подлежат.

При этом исковая давность также не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком (п. 6 и 7 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 г. N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации").

В соответствии с п. 6.31 приложения N 1 к постановлению Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП "Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы" Департамент городского имущества города Москвы наделен полномочиями по обращению в суд 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.

Пунктом 2.2 постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП обязанности предъявления требований о сносе самовольных построек возложены на Департамент городского имущества города Москвы.

Суд также учитывает исключение, приведенное в п. 6 Информационного письма ВАС РФ от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 ГК РФ" согласно которому исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком, в данном случае не подлежит применению, поскольку истцами владение земельным участком не осуществлялось. Указанный земельный участок находится в фактическом владении ответчика.

В настоящем случае не установлен факт создания спорной постройкой угрозы жизни и здоровью граждан, что могло бы являться основанием для нераспространения на заявленное требование исковой давности.

Суд оценив по правилам ст. 71 АПК РФ представленное в материалы дела экспертное заключение признал его надлежащим доказательством. Квалификация эксперта документально подтверждена. По своему содержанию заключение носит последовательный, однозначный и непротиворечивый характер, эксперт предупрежден об уголовной ответственности. Оснований для непринятия заключения в качестве допустимого доказательства, у суда не имеется.

При таких обстоятельствах суд считает обоснованным заявление о пропуске истцами срока на обращение в суд с данным иском.

Оснований для признания права собственности ООО "Жакур" и ООО "АИНК-400.Б" на здание площадью 362,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1, стр. 7, отсутствующим и освобождения земельного участка также не имеется в связи со следующим.

В соответствии с п. 52 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ 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» в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Как следует из заключения эксперта, здание площадью 362,3 кв. м., является капитальным, перемещение которого без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Таким образом, оснований для признания права собственности отсутствующим не имеется, так как спорное здание являются объектами недвижимости. Доказательства, позволяющие признать право собственности ответчиков отсутствующим по иным основаниям, указанным в п. 52 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, в материалы дела не представлены.

Кроме того, в соответствии с п. 3 Обзора судебной практики ВС РФ № 2 (2018) требование о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим может быть удовлетворено, если оно заявлено владеющим собственником в отношении не владеющего имуществом лица, право которого на это имущество было зарегистрировано незаконно, и данная регистрация нарушает право собственника, которое не может быть защищено предъявлением иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Как следует из п. 3 Обзора судебной практики ВС РФ № 1 (2019) иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим 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.

Системный анализ указанных выше правовых позиций свидетельствует о том, что правом на иск о признании права на объект недвижимости отсутствующим обладает исключительно лицо, имеющее собственный вещно-правовой интерес относительно имущества, обремененного правами третьих лиц.

Истцы собственного вещно-правового интереса по поводу имущества, в отношении которого заявлены требования, не имеют. Также истцы не являются владеющими собственниками земельного участка, что исключает удовлетворение иска согласно разъяснениям п. 3 Обзора судебной практики ВС РФ № 2 (2018).

Требование истцов об освобождении земельного участка не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

здание площадью 362,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Калужская пл., д. 1, стр. 7 принадлежит на праве собственности ООО "Жакур" и ООО "АИНК-400.Б", о чем в ЕГРН сделаны соответствующие записи.

Таким образом, оснований для освобождения земельного участка не имеется.

С учетом изложенного, не усматривается оснований для удовлетворения исковых требований в полном объеме.

Расходы по уплате государственной пошлины по иску распределяются судом в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 8, 12, 222, 304, 305 ГК РФ, ст.ст. 65, 101-103, 110, 123, 156, 167-170 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска – отказать.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Решение направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». По ходатайству копии решения на бумажном носителе могут быть направлены в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

К.М.Хабарова