

г. Москва  
14 июня 2022 года

Дело № А40-15082/21-61-102

Резолютивная часть решения объявлена 01 марта 2022 года  
Полный текст решения изготовлен 14 июня 2022 года

Арбитражный суд в составе

судьи Орловой Н.В.,

при ведении протокола помощником судьи Коробковым К.А.,

рассмотрел в судебном заседании дело 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), ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (123112, МОСКВА ГОРОД, ПРОЕЗД КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ 1-Й, ДОМ 21, СТРОЕНИЕ 1, , ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)

к ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЮ ГУКАСЯНУ АРАМУ ШАМИРИ (ОГРНИП: 317774600264442, ИНН: 773128743619, Дата присвоения ОГРНИП: 01.06.2017)

третьи лица 1. Управление Росреестра по Москве (ОГРН 1097746680822, 115191, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ТУЛЬСКАЯ Б., 15), 2. КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (121059 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА БРЯНСКАЯ 9 , ОГРН: 1067746784390, Дата присвоения ОГРН: 07.07.2006, ИНН: 7730544207), 3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ (101000 МОСКВА ГОРОД ПРОЕЗД ЛУБЯНСКИЙ 3/6 СТ.6 , ОГРН: 5067746661351, Дата присвоения ОГРН: 18.09.2006, ИНН: 7701679961), 4. ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" (107078, МОСКВА ГОРОД, ОРЛИКОВ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 10, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1027700485757, Дата присвоения ОГРН: 03.12.2002, ИНН: 7705401340, КПП: 770801001), 5. ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (125009, МОСКВА ГОРОД, ПЕРЕУЛОК ГНЕЗДНИКОВСКИЙ М., ДОМ 9, СТРОЕНИЕ 7, , ОГРН: 1157746554250, Дата присвоения ОГРН: 19.06.2015, ИНН: 7710498023, КПП: 771001001) 6. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КСАНТИ" (125212, МОСКВА ГОРОД, БУЛЬВАР КРОНШТАДТСКИЙ, ДОМ 3, СТРОЕНИЕ 3, ЭТ 1 ПОМ III КОМ 1, 5, 6, 8, ОГРН: 1027739504418, Дата присвоения ОГРН: 05.11.2002, ИНН: 7712012376).

о признании пристройки (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) общей площадью 175,7 кв. м к зданию с кадастровым номером 77:09:0001020:2210, расположенному по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульв., д. 3, стр. 3, самовольными постройками, об обязанности привести здание в первоначальное состояние, о признании зарегистрированного права отсутствующим, об обязанности освободить земельный участок (с учетом уточнений, принятых в порядке ст. 49 АПК РФ)

с участием:

от истца ВЫСШЕГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ-ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ – Решетников Д.К. по доверенности от 14.09.2021 года

от истца ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ – Решетников Д.К. по доверенности от 07.12.2021 года

от ответчика – Абгарян А. А. по доверенности от 11.06.2021 года

от третьих лиц - не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

ВЫСШИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ-ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ, ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЮ ГУКАСЯНУ АРАМУ ШАМИРИ о:

- признании пристроек (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) к зданию с кадастровым номером 77:09:0001020:2210, расположенному по адресу: Москва, Кронштадтский бульв., д. 3, стр. 3, самовольными постройками;

- обязанности ИП Гукасяна Арама Шамири в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание с кадастровым номером 77:09:0001020:2210, расположенное по адресу: Москва, Кронштадтский бульв., д. 3, стр. 3, в первоначальное состояние в соответствии с поэтажным планом МосгорБТИ по состоянию на 21.04.2005 путём сноса пристроек (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5), 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 самовольных построек, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на ИП Гукасяна Арама Шамири расходов;

- признании права собственности Гукасяна Арама Шамири на здание с кадастровым номером 77:09:0001020:2210, расположенное по адресу: Москва, Кронштадтский бульв., д. 3, стр. 3, в части пристроек (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) общей площадью 175,7 кв. м отсутствующим;

- обязанности ИП Гукасяна Арама Шамири в месячный срок освободить земельный участок по адресу: Москва, Кронштадтский бульв., вл. 3, стр. 3, от пристроек (пом. IV- XV, пом. I, комн. 1-5), 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 освобождению земельного участка с дальнейшим возложением на ИП Гукасяна Арама Шамири расходов.

- обязанности ИП Гукасяна Арама Шамири в месячный срок с момента сноса пристроек (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) провести техническую инвентаризацию здания по адресу: Москва, Кронштадтский бульв., д. 3, стр. 3, 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 ИП Гукасяна Арама Шамири расходов (с учетом принятых судом уточнений исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

Определениями суда от 08.02.2021г., 30.03.2021г. в порядке ст. 51 АПК РФ, к участию в деле привлечены в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Росреестра по Москве, КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ, ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ", ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КСАНТИ".

В обоснование требований истцы сослались на статьи 11, 12, 130, 222, 263, 264, 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 49, 51, 55 Градостроительного

кодекса РФ, постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010г. № 10/22, указав, что государственная регистрация права собственности ответчика на пристройку произведена при отсутствии документов, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают возникновение права собственности на созданный объект недвижимого имущества, в частности, при отсутствии документов, подтверждающих возведение указанного строения на земельном участке, отведенном для этих целей в порядке, установленном законом иными правовыми актами.

В судебном заседании представители истцов искивые требования поддержали по доводам искового заявления.

Ответчик искивые требования не признал по доводам письменного отзыва на иск, заявил о пропуске истцами срока исковой давности.

Третьи лица в судебное заседание не явились, надлежащим образом извещены о дате, времени и месте судебного заседания, отзывы на иск не представили. Дело рассматривается в отсутствие третьих лиц в порядке ст.ст.123, 156 АПК РФ.

Суд, выслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, приходит к выводу об отказе в удовлетворении искивых требований по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы в ходе проведения обследования земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульв., вл. 3, стр. 3, выявлен объект недвижимости, обладающий признаками самовольного строительства и размещенный без разрешительной документации.

Земельно-правовые отношения не оформлены.

Актом Госинспекции по недвижимости о подтверждении факта наличия незаконно размещенного объекта от 24.12.2020 № 9098937 установлено, что по данным ГБУ «МосгорБТИ» на земельном участке учтено кирпичное нежилое строение 1958 года постройки с адресным ориентиром: г. Москва, Кронштадтский бульв., д. 3, стр.3.

По данным Росреестра здание учтено площадью 1136,2 кв. м за кадастровым номером 77:09.0001020:2210 и оформлено в собственность Гукасяна А.Ш. (ответчик) (запись в ЕГРН от 19.05.2017 № 77:09:0001020:2210-77/009/2017-2).

Согласно технической документации ГБУ «МосгорБТИ» по стоянию на 28.06.1994 площадь указанного здания составляла 905 кв. м.

Установлено, что увеличение площади здания произошло после 2010 года в результате реконструкции путём перестройки помещений и возведения пристроек общей площадью 175,7 кв. м (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5).

Указанные пристройки поставлены на кадастровый учёт и входят в общую площадь здания с кадастровым номером 77:09:0001020:2210, оформленного в собственность ответчика.

Между тем, земельный участок для целей реконструкции не предоставлялся, разрешения на реконструкцию и на ввод объектов в эксплуатацию не оформлялись.

Учитывая изложенное, пристройки (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) общей площадью 175,7 кв. м. к зданию с кадастровым номером 77:09:0001020:2210, расположенному по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульв., д. 3, стр. 3, 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.

Ввиду наличия признаков самовольного строительства пристройки 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 3580 (введён постановлением Правительства Москвы от 20.10.2020 № 1769-ПП).

Земельный участок по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульв. вл. 3, стр. 3, 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»).

Собственник земельного участка - город Москва, не выдавал ответчику разрешения на возведение пристроек на вышеуказанном земельном участке.

В обоснование заявленных исковых требований истцы ссылаются на то, что государственная регистрация права собственности ответчика произведена при отсутствии документов, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают возникновение права собственности на созданный объект недвижимого имущества.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходит из следующего.

В соответствии с пунктом 5 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в упомянутом пункте информационного письма от 09.12.2010 № 143, судебный акт, удовлетворяющий иск о сносе самовольной постройки, устанавливает отсутствие права собственности на спорный объект и является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Из приведенных разъяснений следует, что удовлетворение иска о сносе самовольной постройки обеспечивает не только освобождение земельного участка от неправомерно возведенного на нем строения, но и позволяет тем самым разрешить вопрос о судьбе самого объекта недвижимого имущества и о государственной регистрации права собственности на данное имущество в тех случаях, когда запись об этом праве уже была внесена в реестр. Следовательно, при возникновении спора по поводу сноса самовольной постройки предъявление отдельного требования, имеющего цель исправление сведений, содержащихся в реестре, не требуется.

Пунктом 2 ст. 209 ГК РФ предусмотрено, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

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.

Статьей 25 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. При этом в соответствии с п. 2 ст. 51 ГК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществляется на основании разрешения на строительство.

Исходя из п.п. 1, 2 ст. 222 ГК РФ, 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, является самовольной постройкой. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности.

В пункте 25 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 обращается внимание на то, что в силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (далее - правообладатель земельного участка). Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску является застройщик. В этом случае застройщик имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку.

В соответствии со ст. 48, 49, 51 Градостроительного кодекса РФ установлен порядок и требования к разработке и согласованию исходно-разрешительной и проектной документации, получению разрешения на производство работ по строительству и реконструкции.

Как указано в Обзоре Верховного суда РФ от 6 июля 2016 г., при строительстве или реконструкции объекта недвижимости требуются, помимо наличия права на земельный участок, доказательства осуществления строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки, а также осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществления градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности.

Исходя из положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснений содержащихся в пунктах 22, 24 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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", пункте 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09 декабря 2010 года № 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" с иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться не только собственник земельного участка, но и субъект иного вещного права на земельный участок. Ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство, либо владеющее им, либо лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

По смыслу ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22, Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09 декабря 2010 года № 143 в предмет доказывания по спору о сносе самовольной постройки входят, в частности, следующие обстоятельства: отведение земельного участка в установленном порядке именно для строительства; соблюдение ответчиком градостроительных, строительных норм и правил при возведении спорной пристройки; установление факта нарушения прав и интересов истца.

При этом возведение объекта, являющегося самовольной постройкой, не влечет приобретения права собственности на этот объект, вне зависимости от того, произведена ли государственная регистрация права или нет. Такая позиция по данному вопросу соответствует судебной-арбитражной практике (п. 23 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. №10/22, Постановление Президиума Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации от 27 февраля 2006 г. № 13460/05).

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 июня 2010 года № 2404/10 (размещенного на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации <http://www.arbitr.ru> 21 июля 2010 года; указано, что содержащиеся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел). В упомянутом Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 июня 2010 года № 2404/10 также обращается внимание на то, что правовая позиция, в соответствии с которой в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, не будь постройка самовольной, сформулирована в Постановлении Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 (п. 24). В пункте 23 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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" разъяснено, что в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требований о его сносе.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе», в силу части 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле, а также может назначить экспертизу по своей инициативе, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором, необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства или проведения дополнительной либо повторной экспертизы.

В соответствии с частью 1 статьи 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; круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом.

Из изложенного следует, что вопрос о необходимости проведения экспертизы, установление круга вопросов, которые должны быть разъяснены при проведении экспертизы, определение экспертного учреждения, которому будет поручено проведение экспертизы, находится в компетенции суда, разрешающего дело по существу.

Определением суда от 16.09.2021г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР «КВАЗАР», эксперту Трамбаку Олегу Игоревичу. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, предусмотренной ст. 307 УК РФ.

Перед экспертом поставлены следующие вопросы: 1. Установить в результате какого вида работ (новое строительство, реконструкция) возникла пристройка (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) к зданию по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3? 2. Возможно ли технически привести здание по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3 в состояние до проведения реконструкции путем сноса (демонтажа) пристройки (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5)? Какие мероприятия необходимо для этого произвести? 3. Является ли пристройка (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) к зданию по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3 объектом капитального либо некапитального строительства и возможно ли перемещение данного объекта без несоразмерного ущерба? 4. Установить соответствует ли пристройка (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) общей площадью 175,7 кв.м. к зданию по адресу: г. Москва,

Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3 градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным нормам и правилам и санитарным нормам и правилам? 5. Создает ли пристройка (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) общей площадью 175,7 кв.м. к зданию по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3 угрозу жизни и здоровью граждан, в том числе для маломобильных групп населения?

Согласно Заключению эксперта №201921 от 24.11.2021г. Объект исследования, в том числе пристройка (пом. IV-XV, пом. I, комн. I) к зданию по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3, является объектом капитального строительства, то есть объектом, перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку которого без несоразмерного ущерба его назначению и без изменения основных характеристик объекта невозможно.

Пристройка (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) к зданию по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3 и увеличение площади здания, расположенного по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3 возникли в результате реконструкции.

Технически осуществить приведение здание в состояние до проведения конструкции невозможно, так как будут нарушены требования статьи 69 Федерального Закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требования п. 4.3 свода правил 4.13130.2013, вменение которого обеспечивает соблюдение требований к объемно-планировочным и конструктивным решениям по ограничению распространения пожара в зданиях и сооружениях, установленных Федеральным Законом № 123-ФЗ.

При этом, при производстве работ для приведения здания в состояние до (сведения реконструкции выполнить демонтажные работы и работы по восстановлению здания в прежних размерах, без нанесения несоразмерного ущерба конструктивным элементам объекта, невозможно.

На момент экспертного осмотра помещения XII, XIII, XIV отсутствовали, площадь оставшихся спорных помещений пристройки составила 154, 4 кв. м.

Пристройка (пом. I, комн. 1-5, пом. IV-XI, XV,) к зданию по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3 соответствует градостроительным, строительным, противопожарным и санитарным нормам и правилам.

Объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан, в том числе для маломобильных групп населения.

Протокольным определением от 13.01.2022г. судом в порядке ст. 86 АПК РФ удовлетворено ходатайство истцов о вызове в судебное заседание эксперта ООО «ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР «КВАЗАР» Трамбака Олега Игоревича для дачи пояснений по проведенной экспертизе.

В судебном заседании 01.03.2022г. эксперт ООО «ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР «КВАЗАР» Трамбак Олег Игоревич представил письменные ответы на вопросы истцов, дал пояснения по выполненному экспертному заключению, что отражено на аудиопротоколе судебного заседания.

Протокольным определением от 01.03.2022г. отказано в удовлетворении ходатайства истцов о проведении повторной экспертизы в порядке ст. 87 АПК РФ, поскольку суд не усмотрел предусмотренных в статье 87 Арбитражного процессуального кодекса РФ оснований для проведения повторной экспертизы, считая, что заключение эксперта является полным и ясным и у суда отсутствуют основания для иного толкования выводов эксперта.

Несогласие стороны спора с результатом экспертизы само по себе не влечет необходимости в проведении повторной экспертизы.

Ответы эксперта на поставленные судом вопросы понятны, непротиворечивы, следуют из проведенного исследования, подтверждены фактическими данными.

При таких обстоятельствах экспертное заключение является надлежащим и достоверным доказательством. Нарушений норм процессуального права при назначении и производстве экспертизы не допущено.

Согласно п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при

разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

Определение возникновения в результате реконструкции нового объекта относятся к правовому характеру, т.к. эксперт может только установить изменение технических характеристик объекта, а не делать выводы, возник ли новый объект в результате проведенных строительных работ.

Согласно определению Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 24-КГ15-6 по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и приведенных разъяснений созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и пр.).

Таким образом, для определения новизны образованной вещи следует руководствоваться понятием индивидуально-определенной вещи. Применительно к объекту речь идет о технических характеристиках, которые отражаются в техническом паспорте.

В соответствии с приказом Госстроя России от 31.05.2001 № 120 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, подлежащей внесению в Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности, относятся в частности, следующие сведения: кадастровый номер, местоположение объекта, этажность, общая площадь, материал стен, назначение объекта. Именно в совокупности этих характеристик определяет объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи.

Как следует из представленных в материалы дела доказательств, согласно данным Управления Росреестра по Москве от 19.05.2017 № 77:09:0001020:2210-77/009/2017-2, здание по адресу: Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3. по адресу: г. Москва, общей площадью 1136,2 кв.м., ранее на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности, выданного 25.07.2012 Управлением Росреестра по городу Москве, принадлежало Арзуманову А.А.

Исходя из технической документации ГБУ «МосгорБТИ» по стоянию на 2012 площадь указанного здания составляла 1136,2 кв. м.

Согласно представленному экспертному заключению ООО «Экспертный центр «Квазар» ст. 71, в связи с возведением пристройки на объекте исследования были возведены: ленточный ж/б фундамент, наружные стены, перегородки, кровля, покрывающая единым целым всё здание, включая пристройки.

Таким образом, процесс устройства текущего здания представляется следующим образом: демонтирована часть пристройки и кровли в торце здания (см. схема 6); возведены новые фундаменты, несущие стены и покрытия пристроек (помещения I, IV-XV); демонтирована часть здания с торца (помещение III частично, помещения XIII, XIV и XV полностью (см. схема 8); устроена новая кровля.

В результате выполненных работ изменились следующие параметры объекта капитального строительства: общая площадь здания увеличилась на 64,8 кв.м (с учетом площади спорных пристроек 154,4 кв.м, и уменьшения площади остальной части здания на 89,6 кв.м). Так как, на исследуемом объекте произошло изменение параметров объекта капитального строительства, в том числе увеличилась общая площадь объекта, связанная с устройством пристройки, то данные работы относятся к реконструкции объекта капитального строительства.

Согласно протокола от 23.07.2013 № 13/13 заседания Окружной комиссии Северного административного округа г. Москвы Префектуры САО города Москвы были рассмотрены объекты в рамках реализации постановления Правительства Москвы от 02.11.2012 № 614-ПП. В частности на данном заседании был рассмотрен спорный объект, как объект имеющий признаки самовольного строительства. По результатам было принято решение, что Окружная комиссия признаков самовольного строительства объекта 1136,2 кв.м, по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. не усматривает.



Кроме того, Окружной комиссией указано, что на земельном участке площадью 11647 кв.м по адресу: Кронштадтский бульвар, вл. 3, расположены 5 строений торгового, административно-бытового назначения.

В ходе проведенного комиссионного обследования было установлено, что ранее земельный участок по адресу: Кронштадтский бульвар, вл. 3 площадью 5977 кв.м был представлен по договору аренды от 31.12.2004 № М-09-512094 Фонду социальной защиты «Ветеран» под благоустройство и организацию открытой автостоянки на 180 машиномест сроком на 5 лет. Договор аренды прекращен в установленном порядке.

Согласно особым условиям договора земельный участок предоставлялся без права производства земляных работ и возведения капитальных строений и сооружений.

В целях детальной проработки 15.11.2012 указанный вопрос был рассмотрен на заседании Рабочей группы по рассмотрению вопросов пресечения самовольного строительства на территории Северного административного округа города Москвы.

В ходе проработки вопроса установлено, что ранее указанные объекты принадлежали предприятию «Мосгормашоптоторг» № 2 Мосгорглавнаба и были переданы в 1998 году кооперативу «Комплектовщик» на основании распоряжения Мосгорисполкома от 22.12.1987г. № 3386-р.

На земельный участок площадью 11647 кв.м, с кадастровым номером 77:09:01020:008, расположенный по адресу: Головинское шоссе, вл. 3, был оформлен договор аренды от 27.07.2000 № М-09-508161 с ООО «Ксанти» сроком до 23.01.2004. Согласно плана земельного участка, являющегося приложением № 2 к указанному договору аренды, частью земельного участка с кадастровым номером 77:09:01020:008 являлся земельный участок, ныне имеющий самостоятельный кадастровый номер 77:09:0001020:068. Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 77:09:01020:008 был предоставлен в аренду при наличии на нем рассматриваемых строений.

В 2004 году земельный участок площадью 5 977 кв.м с кадастровым номером 77:09:0001020:068, расположенный по адресу: Кронштадтский бульвар, вл. 3, был предоставлен по договору аренды от 31.12.2004 № М-09-512094 Фонду социальной защиты «Ветеран» сроком до 31.12.2009г. Как усматривается из плана земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001020:068, являющегося приложением № 2 к указанному договору аренды, земельно-правовые отношения были оформлены также при наличии на земельном участке рассматриваемых строений.

Согласно расширенных выписок из ЕГРП от 28.01.2013 ранее имущественные права были зарегистрированы на нежилые строения по адресу: Кронштадтский бульвар, д.3, стр. 1,2,3 ООО «Ксанти» (записи регистрации от 17.04.2003 №№ 77-01/09-634/2002-556, 77-01/09-634/2002-557, 77-01/09-634/2002-558), а также ООО «АРЧ Инвест» - на нежилые строения по адресу: Кронштадтский бульвар, д.3, стр. 12,13 (записи регистрации от 08.04.2005 №№ 77-77-12/002/2005-789, 77-77-12/002/2005-791).

В настоящее время на нежилые здания по адресу: Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 1,2,12,13 на основании договоров зарегистрировано право собственности Оганджанова В.А.:

- стр. 1 площадью 287, 1 кв.м (свидетельство о государственной регистрации права от 25.07.2012, запись в ЕГРП № 77-77-09/029/2010-144);
- стр. 2 площадью 116,3 кв.м (свидетельство о государственной регистрации права от 25.07.2012, запись в ЕГРП №77-77-09/029/2010-143);
- стр. 12 площадью 591,9 кв.м (свидетельство о государственной регистрации права от 25.07.2012 запись в ЕГРП № 77-77-12/007/2007-805);
- стр. 13 площадью 466,1" кв.м (свидетельство о государственной регистрации права от 25.07.2012, запись в ЕГРП № 77-77-09/029/2010-807).

На нежилое здание по адресу: Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3 на основании

договора купли-продажи зарегистрировано право собственности Арзуманова А.А. (свидетельство о государственной регистрации права от 25.07.2012, запись в ЕГРП № 77-77-12/012/2006-875).

Таким образом, поскольку спорный объект не является вновь возведенным объектом недвижимости, он не подпадает под понятие самовольной постройки в соответствии со ст. 222 ГК РФ, в связи с чем не может быть снесен в качестве самовольной постройки.

В то же время, рассмотрев заявление ответчика о пропуске истцами срока исковой давности, суд находит его обоснованным, в связи со следующим.

В силу ст. 195 Гражданского кодекса РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности, распространяющийся и на иски о сносе самовольной постройки, не создающей угрозу жизни и здоровью граждан, составляет три года (статья 196 ГК РФ).

Пунктом 2 ст. 199 Гражданского кодекса РФ установлено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

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

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является согласно пункту 2 части 2 статьи 199 ГК РФ самостоятельным основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (Пункты 4.7.10.15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 43 от 29.09.2015 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

На требования о сносе самовольной постройки, являющейся недвижимой по своим объективным свойствам, распространяется общий предусмотренный статьей 196 ГК РФ трехлетний срок исковой давности, исчисляемый в силу статьи 200 ГК РФ с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, если только сохранение постройки не нарушает публичные интересы (нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 22 Постановления Пленума от 29.04.2010 N 10/22).

В силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав.

В том случае, если требование об освобождении земельного участка от самовольной постройки, заявлено в отсутствие фактического владения со стороны истца земельным участком, занятым спорной постройкой, оно не может быть квалифицировано в качестве негаторного, в связи с чем, к такому требованию подлежат применению общие правила об исковой давности.

Истец не является фактическим владельцем земельного участка, поскольку участок был передан в аренду иному лицу, по истечении срока аренды не изымался, находится под частью здания в фактическом владении и пользовании ответчика.

Следовательно, в данном случае требование истцов об освобождении земельного участка от самовольной постройки не может быть квалифицировано в качестве негаторного (ст. 304 ГК РФ), в связи с чем, к такому требованию подлежат применению общие правила об исковой давности (с учетом п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143).

Как разъяснено в п. 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 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.

Как указал Президиум ВАС РФ в данном пункте Информационного письма, поскольку истец, считающий себя собственником спорного земельного участка, фактически им не владеет, вопрос о правомерности возведения без его согласия спорной постройки мог быть разрешен либо при рассмотрении виндикационного иска, либо после удовлетворения такого иска. Следовательно, если подобное нарушение права собственника или иного законного владельца земельного участка 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 (статья 301 ГК РФ).

Как разъяснено в пункте 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности", в соответствии со статьей 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, независимо от того, кто обратился за судебной защитой: само лицо, право которого нарушено, либо в его интересах другие лица в случаях, когда закон предоставляет им право на такое обращение.

Пропуск истцами срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске, истцы не являются фактическими владельцами земельного участка, спорные объекты соответствуют строительным нормативам и правилам, не создают угрозу жизни и здоровью для неопределенного круга лиц, что подтверждается выводами проведенной по настоящему делу судебной строительно-технической экспертизы, в связи с чем, с учетом п. 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143, в данном деле судом может быть применен срок исковой давности

В соответствии с п. 57 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» течение срока исковой давности по искам, заявленным 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.

Причем постановление пленума Верховного суда и Высшего арбитражного суда от 29.04.2010 № 10/22 не содержит отдельных разъяснений, что для органов исполнительной власти распространяется иной порядок исчисления срока исковой давности для предъявления требований о признании права собственности отсутствующим.

Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (действующий до 01.07.2017, т.е. до обращения в суд) установлено, что государственный контроль в области государственной регистрации возложены на органы, осуществляющие данную регистрацию, т.е. на управление Росреестра по городу Москве.

Согласно Положению о Департаменте, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.03.2013 № 99-ПП Департамент не наделен полномочиями постоянного мониторинга сведений Росреестра о регистрации прав собственности на тысячи объектов, размещенных на городских землях с целью выявления фактов самовольного строительства.

Вместе с тем в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

Таким образом, в силу п. 4 постановления от 29.09.2015 № 43 Пленума Верховного суда Российской Федерации срок исковой давности исчисляется, когда о нарушении стало известно уполномоченному органу.

С принятием постановления 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» полномочия по предъявлению требований о признании объектов самовольными постройками и их сносе были переданы Департаменту городского имущества города Москвы.

Согласно 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» мероприятия по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков, в том числе по определению объектов недвижимого имущества, созданных на земельных участках, не предоставленных для целей строительства и (или) при отсутствии разрешения на строительство, в отношении которых зарегистрировано право собственности и (или) сведения о которых внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости осуществляет Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее Госинспекция по недвижимости).

Причем факт осуществления самовольного строительства фиксируется путем проведения обследования объекта самовольного строительства, а не получением документов технического учета или государственной регистрации (постановление Правительства Москвы от 11.12.013 №819-ПП).

Как подтверждается имеющимися в материалах дела доказательствами, спорное строение размещается по адресу г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3, при этом ДГИ г. Москвы, Окружная комиссии Северного административного округа г. Москвы Префектуры САО города Москвы и Госинспекция по недвижимости Правительства Москвы неоднократно рассматривали документы и обращения собственника о предоставлении земельного участка под объектом.

Более того, 07.11.2012 бывшим собственником было подано обращение в ДГИ г. Москвы, где была приложена вся техническая документация и поэтажные планы объекта.

14.09.2017 ответчиком было подано обращение в ДГИ г. Москвы на предмет заключения договора аренды земельного участка, к которому были приложены документы, подтверждающие право собственности.

27.09.2017 было подано обращение о предварительном согласовании предоставлении земельного участка под вышеуказанным объектом.

Ответом от 31.12.2015 ДГИ г. Москвы сообщило, что Госинспекцией по недвижимости было проведено обследование земельного участка по адресу г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 3, стр. 3, по результатам которого 13.11.2014 был составлен акт № 9099950/2, согласно которому на указанном земельном участке имеются признаки незаконного размещения объектов.

01.09.2017 Госинспекцией по недвижимости был дан ответ ответчику, что действительно было произведено обследование объекта в ноябре 2014 года.

Указанные выше обстоятельства свидетельствуют о том, что истец знал о возведении спорного объекта, а также осуществлял рассмотрение обращений от

ответчика, производил осмотр объекта, изучал документы права собственности на площадь 1136,2 кв.м.

Учитывая контрольные функции Префектуры, ДГИ г. Москвы и Госинспекции по недвижимости, а также неоднократное обследование объекта и изучение технической и правоустанавливающей документации под спорным строением, истец также имел возможность в пределах срока исковой давности обратиться с иском.

Как видно из материалов дела, возведение спорного объекта на земельном участке осуществлено до 2000 года, право собственности на который зарегистрировано за прежним собственником в 2012 году, за ответчиком в 2017, о чем ДГИ г. Москвы и Госинспекции по недвижимости было известно.

В силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности, о передаче существа другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например, земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Исковое заявление было подано в суд 29.01.2021, согласно штампу канцелярии, то есть за пределами срока исковой давности.

В соответствии с п. 4 ст. 170 АПК РФ в случае отказа в иске в связи с признанием неуважительными причин пропуска срока исковой давности или срока обращения в суд в мотивировочной части решения суда указывается только на установление судом данных обстоятельств.

В мотивировочной части решения могут содержаться ссылки на постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и сохранившие силу постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по вопросам судебной практики, на постановления Президиума Верховного Суда Российской Федерации и сохранившие силу постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а также на обзоры судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, утвержденные Президиумом Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 2015 г. № 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" бремя доказывания наличия обстоятельств, свидетельствующих о перерыве, приостановлении течения срока исковой давности возлагается на лицо, предъявившее иск.

В соответствии со статьей 205 ГК РФ в исключительных случаях суд может признать уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца - физического лица, если последним заявлено такое ходатайство и им представлены необходимые доказательства.

По смыслу указанной нормы, а также пункта 3 статьи 23 ГК РФ, срок исковой давности, пропущенный юридическим лицом, а также гражданином - индивидуальным предпринимателем по требованиям, связанным с осуществлением им предпринимательской деятельности, не подлежит восстановлению независимо от причин его пропуска.

Истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2 статьи 199 ГК РФ). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеется уважительных причин для восстановления этого срока для истца - физического лица, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

С учетом изложенного, исковые требования о признании спорного объекта самовольной постройкой и о ее сносе не подлежат удовлетворению.

Правовые основания для удовлетворения требований истцов об обязанности ответчика освободить земельный участок от рассматриваемой пристройки также отсутствуют.

Кроме того, обращаясь в суд за защитой права собственности на здания, истцы заявили одновременно требования о признании отсутствующим зарегистрированного на здания права собственности ответчика.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами, а также иными способами, предусмотренными законом.

Согласно части первой статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьей 12 ГК РФ, в частности путем признания права.

Зарегистрированное право может быть оспорено в судебном порядке. Оспаривание зарегистрированного права означает оспаривание тех оснований, по которым возникло конкретное право определенного лица. Право собственности на недвижимое имущество возникает по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, в том числе в силу различных сделок с недвижимым имуществом.

Для применения избранного истцом способа защиты как признание права отсутствующим, необходимо представление доказательств того, что спорный объект фактически является движимым имуществом, в отношении которого осуществлена регистрация, возможная только в отношении объекта недвижимости (статьи 130 и 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Как разъяснено в п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 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", 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.

При этом иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим по смыслу пункта 52 вышеуказанного Постановления 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.

Таким образом, исходя из системного толкования положений действующего законодательства, и принимая во внимание пункт 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 №10/22, такой правовой способ защиты, как признание права собственности отсутствующим на спорный объект недвижимости, предполагает наличие у лица, обращающегося с таким требованием, права на указанный объект недвижимости и 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.

Согласно определению Верховного суда Российской Федерации от 13.06.2017 № 33-ГК17-10 возможность обращения с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена только лицу, которое в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним является собственником этого имущества и одновременно им владеет, в том случае, если по каким-либо причинам на данное имущество одновременно зарегистрировано право собственности за другим лицом.

Из приведенных выше положений норм материального права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что исковые требования истцов о признании права собственности ответчиков отсутствующим могли быть удовлетворены судом только в случае установления того, что общество в соответствии с данными ЕГРП продолжает оставаться собственником и владельцем спорных помещениями, а право ответчика зарегистрировано незаконно, при этом они не владеют этими помещениями, вследствие чего к ним не может быть предъявлен иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Таким образом, в настоящем деле 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 № 10/22.

В соответствии с положениями постановления от 29.04.2010 № 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.

Согласно материалам дела спорный объект является капитальным строением, т.е. недвижимым имуществом.

С учетом изложенного, суд считает, что в части требований истца о признании зарегистрированного права отсутствующим, истцами избран ненадлежащий способ защиты. При этом истцы не доказали невозможность использовать иные способы защиты.

В части обязанности ИП Гукасяна Арама Шамири в месячный срок с момента сноса пристроек (пом. IV-XV, пом. I, комн. 1-5) провести техническую инвентаризацию здания по адресу: Москва, Кронштадтский бульв., д. 3, стр. 3, 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 ИП Гукасяна Арама Шамири расходов, исковые требования удовлетворению не подлежат.

Процедура государственной регистрации прекращения прав и снятия с кадастрового учета проводится по общим правилам: подача заявления и необходимых документов (в числе которых акт обследования, подготовленный в результате проведения кадастровых работ, подтверждающий прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости) (п. 7 ч. 4 ст. 8 Закона о регистрации недвижимости).

Согласно п. 1 ст. 14 Закона о регистрации недвижимости, государственная регистрация прав носит заявительный характер. В соответствии с пунктом 2 указанной

нормы права, основаниями для осуществления государственной регистрации прав являются, в том числе вступившие в законную силу судебные акты.

Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, согласно ст. 58 Закона о регистрации недвижимости подлежат государственной регистрации, при обращении в Управление правообладателя или уполномоченного им лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности, с заявлением о государственной регистрации права, решения суда и иных, необходимых для регистрации и снятия с кадастрового учета, документов.

Кроме того, приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 утвержден Порядок ведения ЕГРН, согласно которым погашение регистрационных записей производится в случае прекращения права на объект недвижимости.

После регистрации прекращения прав записи соответствующих подразделов ЕГРН подлежат постоянному хранению в погашенном виде и не могут быть изъяты, исключены или аннулированы из реестра.

На основании ч. 3 ст. 1 Закона о государственном кадастре недвижимости государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости).

Как указано в ч. 5 ст. 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

С 01.01.2017 сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон № 218-ФЗ) участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ).

Пунктом 3 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, установление отсутствия оснований для осуществления кадастрового учета ввиду признания вещи движимой влечет прекращение на нее прав как на недвижимость.

Между тем, ответчик не является органом, осуществляющим кадастровый учет недвижимого имущества и техническую инвентаризацию здания, в связи с чем суд приходит к выводу о том, что требования истца заявлены к ненадлежащему ответчику.

При изложенных обстоятельствах арбитражный суд установил, что исковые требования являются не обоснованными и не подлежат удовлетворению в полном объеме.

Судебные расходы по делу распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 9, 65, 66, 71, 102, 110, 121, 123, 156, 167-171, 180, 181 АПК РФ, суд



РЕШИЛ:

В удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путем подачи апелляционной жалобы 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

Н.В. Орлова