

Резолютивная часть решения объявлена 04 апреля 2022 года.

Решение в полном объеме изготовлено 31 мая 2022 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Гамулина А.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Манджиевым А.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы к ООО «КАМЕЛОТ-98»

о признании здания площадью 36,3 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0003005:1201, расположенного по адресу: г. Москва, Балаклавский пр-кт, д. 2, корп. 5, стр. 2 самовольной постройкой, обязанности в месячный срок с даты вступления решения в законную силу снести указанное здание, предоставив в случае неисполнения решения право осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также с обеспечить благоустройство освобожденной территории с возложением расходов на ответчика, признании права собственности на указанное здание отсутствующим, обязанности в месячный срок с даты вступления решения в законную силу освободить земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Балаклавский пр-кт, вл. 2 корп. 5; вл.2, корп. 5, стр. 2 от указанного здания предоставив в случае неисполнения решения право осуществить мероприятия по сносу объекта с дальнейшим возложением расходов на ответчика,

третьи лица – Управление Росреестра по Москве, Мосгосстройнадзор, Госинспекция по недвижимости, ГБУ МосгорБТИ,

при участии:

от истцов: от Правительства Москвы – Решетников Д.К. (доверенность от 14.09.2021г.), от Департамента городского имущества города Москвы – Решетников Д.К. (доверенность от 07.12.2021г.);

от ответчика – Лазарев А.Ю. (доверенность от 21.04.2021г.), Сидорова О.В. (доверенность от 21.12.2021г.);

от третьих лиц – не явились,

У С Т А Н О В И Л:

Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы (далее – истцы) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО «КАМЕЛОТ-98» (далее – ответчик):

- о признании здания площадью 36,3 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0003005:1201, расположенного по адресу: г. Москва, Балаклавский пр-кт, д. 2, корп. 5, стр. 2, самовольной постройкой;

- об обязанности в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести здание, предоставив в случае неисполнения решения суда право осуществить мероприятия по сносу и обеспечению благоустройства территории с возложением расходов на ответчика;

- о признании зарегистрированного права собственности на здание площадью 36,3 кв.м. с кадастровым номером 77:05:0003005:1201, расположенное по адресу: г. Москва, Балаклавский пр-кт, д. 2, корп. 5, стр. 2, отсутствующим;

- об обязанности в месячный срок освободить земельный участок от здания, предоставив в случае неисполнения решения суда право осуществить мероприятия по освобождению земельного участка с дальнейшим возложением расходов на ответчика.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Росреестра по Москве, Мосгосстройнадзор, Госинспекция по недвижимости, ГБУ МосгорБТИ.

Дело рассматривалось в отсутствие представителей третьих лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в порядке,

предусмотренном ст. 156 АПК РФ.

Представитель истцов поддержал заявленные требования по доводам искового заявления.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам отзыва.

Суд, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что актом обследования Госинспекции по недвижимости от 07.04.2020 № 9054399/1 установлено, что на земельном участке с адресным ориентиром: г. Москва, Балаклавский проспект, вл. 2, корп. 5; вл. 2, корп. 5, стр. 2 расположено здание площадью 36,3 кв.м., кадастровый номер 77:05:0003005:1201, адресный ориентир: г. Москва, Балаклавский пр-кт, д. 2, корп. 5, стр. 2, в отсутствие разрешительной документации.

Согласно выписке из ЕГРН, представленной по запросу суда, нежилое здание площадью 36,3 кв.м. постановлено на кадастровый учет 26.05.2012 за номером 77:05:0003005:1201, год постройки 1966, количество этажей 1; сведения о зарегистрированных правах и обременениях в отношении иных лиц отсутствуют. Объект снят с кадастрового учета 10.07.2015.

Управлением Росреестра по Москве представлены по запросу суда материалы регистрационного дела на спорное здание, из которого следует, что здание площадью 36,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Балаклавский пр-кт, д. 2, корп. 5, стр. 2 учтено в ЕГРН на основании заявления ответчика от 21.02.2012 в соответствии со справкой ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 05.03.2012 № Ф77/10-1-04/227 как вспомогательное по отношению к основному зданию по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5. Право собственности ответчика на здание по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5, стр. 2 зарегистрировано 20.03.2012 о чем выдано свидетельство 77-АН № 748569. Согласно кадастровому паспорту ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 01.03.2012, здание введено в эксплуатацию в 2005 году, дата последней инвентаризации 06.02.2012.

Ответчиком и генеральным подрядчиком утвержден акт приемки от 04.07.2005, согласно которому здание склада площадью 36,3 кв.м. имеет вспомогательное использование и создано в период с мая по июнь 2005 года.

Земельно-правовые отношения оформлены на основании договора аренды № М-05-007542 от 19.12.1996, по условиям которого предоставлен земельный участок площадью 917 кв.м. по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, вл. 2 сроком до 15.09.2009 для эксплуатации существующего здания столовой, без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

Дополнительным соглашением от 02.08.1999 площадь участка определена как 928 кв.м., участок предоставлен для эксплуатации предприятия общественного питания со спортивно-оздоровительными и офисными помещениями.

Согласно п. 1.4 договора в редакции дополнительного соглашения, на участке расположено трехэтажное кирпичное здание.

По истечении указанного срока договор возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок в порядке ст. 621 ГК РФ.

Договор расторгнут на основании соглашения от 11.10.2012.

Согласно документам технического учета БТИ, представленным по запросу суда, площадь здания на дату обследования 12.01.2001 составляла 36,3 кв.м., год реконструкции указан 1997, год постройки предположительно 1966.

Разрешение на реконструкцию здания, а также разрешение на строительство спорного здания в материалах дела отсутствуют.

ООО «ВОСХОД» получено свидетельство о внесении в реестр собственности на территории города Москвы на здание по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5 (ранее д. 2, корп. 2В) от 16.09.1998, площадь здания указана 999,2 кв.м. и затем свидетельство на право собственности от 12.08.1998, в котором основанием возникновения права указан акт государственной приемочной комиссии от 25.12.1997.

Согласно справке Малого государственного предприятия «ВОСХОД» № 22 от

25.04.1992 на балансе имеется здание склада общей площадью 36,3 кв.м. В соответствии с актом приема-передачи основных средств от 17.06.1992 дата ввода в эксплуатацию здания склада указана 1966 год, здание передано ТОО «ВОСХОД».

Реконструкция здания столовой площадью 786,7 кв.м. произведена на основании решения окружной комиссии по вопросам земельных отношений и градостроительству Префектуры ЮАО от 19.12.1996 № 16, градостроительного заключения ГУП ГлавАПУ от 27.03.1997 № 082-41/279.

Согласно п. 3.5 заключения, на участке имеется хозяйственная постройка с постройками подсобного и складского назначения.

Распоряжением Префекта ЮАО от 07.08.1997 № 01-21-1001 дано разрешение на выполнение реконструкции здания столовой. В соответствии с заданием на проектирование, существующие помещения во дворе предполагалось использовать в качестве складских. Акт приемки от 25.12.1997 реконструированного ТОО «ВОСХОД» здания в эксплуатацию утвержден распоряжением Префекта ЮАО № 01-21-1635 от 30.12.1997.

Распоряжением Префекта ЮАО г. Москвы от 26.07.2000 № 01-41-549 согласовано выполнение внутренней перепланировки нежилых помещений в здании по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 2В в соответствии с проектом Архитектурно-дизайнерского агентства «Фактор-М» в которой отражено спорное здание. Данное распоряжение указано и в документах технического учета БТИ по спорному зданию. Внешние границы здания соответствуют отраженным в документации по реконструкции. Ответчиком получено свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание склада площадью 36,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5, стр. 2 от 20.03.2012 77-АН № 748569, в котором основанием возникновения права указан акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 04.07.2005, утвержденный приказом директора ООО «Камелот-98» № 3 от 04.07.2005.

Адресный ориентир утвержден распоряжением Префекта ЮАО г. Москвы от 03.11.2003 № 01-41-3132.

Согласно справке Южного ТБТИ № 50-000990 от 21.05.2010, ранее адресным ориентиром спорного здания являлся: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 2В, стр. 2.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 16.06.2011 по делу № А40-21959/11-157-191 ООО «КАМЕЛОТ-98» отказано в иске к Департаменту имущества города Москвы о признании права собственности на здание склада площадью 36,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5, стр. 2 в связи с недоказанностью совокупности обстоятельств, предусмотренных положениями ст. 234 ГК РФ. Судом также установлено, что основное здание принято в эксплуатацию 31.03.1965, а здание склада согласно документам технического учета построено в 1966 году.

Между Департаментом земельных ресурсов и ответчиком заключен договор аренды земельного участка № М-05-038324 от 11.10.2012, по условиям которого ответчику предоставлен земельный участок по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, вл. 2, корп. 5; вл. 2, корп. 5, стр. 2 площадью 928 кв.м. для эксплуатации зданий ресторана и склада сроком до 02.07.2061.

В соответствии с п. 1.5 договора на участке расположены двухэтажное здание (ресторан) и одноэтажное здание (склад).

Согласно п. 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

В документах технического учета и всех представленных документах назначение спорного здания отражено как «склад-охрана».

В соответствии с пунктом 6 «Разъяснений по применению положений Градостроительного кодекса Российской Федерации в части осуществления государственного строительного надзора и Постановления Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в

Российской Федерации», критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. К таким строениям могут быть отнесены и небольшие склады, что имеет место в данном случае. Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по делу от 24.09.2013 № 1160/13, исходя из системного толкования норм гражданского и градостроительного законодательства, при возведении вспомогательного объекта законодательством не предусмотрена необходимость получения застройщиком разрешения на строительство, а следовательно, и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта по окончании строительных работ. Право собственности на объекты вспомогательного назначения регистрируется в упрощенном порядке на основании декларации, подтверждающей создание таких объектов и содержащей их техническое описание, без представления в регистрирующий орган разрешений на строительство и последующий ввод в эксплуатацию. Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении № 14434/09 от 16.02.2010 также было разъяснено, что выдачу органом местного самоуправления разрешения на строительство конкретного производственного объекта на конкретном земельном участке, который не может быть повторно выделен этому лицу с соблюдением процедуры статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации для размещения объекта вспомогательного использования, следует рассматривать как согласие этого органа на такое использование земельного участка его правообладателем.

Исходя из п. 1 ст. 41 ЗК РФ, арендаторы земельных участков вправе осуществлять права собственников земельных участков, установленные статьей 40 этого кодекса, в том числе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Основным зданием на земельном участке является здание столовой (позднее – ресторан).

Из представленных документов усматривается нахождение на земельном участке с 1960-х годов объекта вспомогательного назначения – склада, вне зависимости от его технических характеристик.

Поскольку земельный участок непрерывно с 1996 года предоставлен для эксплуатации здания столовой, и с разрешения органов исполнительной власти города Москвы проведена реконструкция здания столовой, в том числе и в части здания склада, разрешение на строительство (реконструкцию) такого объекта вспомогательного назначения, и как следствие разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию, учитывая приведенные правовые позиции, не требовалось.

Аналогичная правовая позиция правомерности создания собственником основного здания на предоставленном по договору аренды земельном участке объектов вспомогательного назначения без получения предусмотренных ст.ст. 51, 55 ГК РФ разрешений на строительство и ввод таких объектов в эксплуатацию изложена и в Определении Верховного Суда РФ от 21.04.2021 № 308-ЭС20-22222.

В соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

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 лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

В соответствии с п. 2 ст. 264 ГК РФ, лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования

участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Таким образом, возведение объекта без разрешения на строительство капитальных строений на земельном участке, не отведенном для этих целей, не может служить основанием для приобретения права собственности на недвижимость в установленном законом порядке.

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

В п. 52 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» разъяснено, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 23 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 случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 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.

В пункте 28 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» разъяснено, что положения ст. 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.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 29 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», положения статьи 222 ГК РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

В рамках рассмотрения настоящего дела проведена строительно-техническая экспертиза, перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1. Является ли здание площадью 36,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5, стр. 2 объектом, перемещение которого невозможно, без несоразмерного ущерба его назначению? Допущены ли, при возведении (реконструкции) здания площадью 36,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5, стр. 2, нарушения градостроительных и строительных норм и правил, действовавших на момент его возведения (реконструкции)?

2. Создает ли здание площадью 36,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5, стр. 2, угрозу жизни и здоровью граждан?

3. В случае наличия нарушений при ответе на вопросы № 2, № 3, возможно ли устранение допущенных нарушений и какие мероприятия необходимо для этого провести?

Проведение экспертизы поручено эксперту ФБУ Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации Румянцеву Сергею Александровичу.

Экспертом представлено заключение № 4027/19-3-21 от 10.12.2021, согласно которому экспертом сделаны следующие выводы:

1. Исследуемое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5, стр. 2, является объектом капитального строительства, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

2. При возведении (реконструкции) здания площадью 36,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5, стр. 2, нарушения градостроительных и строительных норм и правил, действовавших на момент его возведения (реконструкции) не допущены.

3. Здание площадью 36,3 кв.м. по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект, д. 2, корп. 5, стр. 2 не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

4. При ответе на вопросы №№ 2 и 3 установлено, что отступления отсутствуют.

В судебном заседании от 04.04.2022 экспертом даны пояснения по выполненному заключению.

С учетом данных пояснений, оснований считать выполненное заключение несоответствующим закону судом при рассмотрении дела не установлено.

Учитывая представленные в материалы дела доказательства и выводы экспертов, сделанные в результате проведения строительно-технической экспертизы, оснований считать спорное здание склада объектом самовольного строительства не усматривается.

Кроме того, ответчиком заявлено о применении срока исковой давности.

Согласно п. 2 ст. 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 разъяснениями, изложенными в п. 22 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 с иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки.

На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

Согласно п. 29 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением самовольной постройки, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

В силу ст. 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность

нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом (п. 49 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010).

Пункт 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143

«Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами ст. 222 ГК РФ», указывает, что если 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.

Согласно материалам дела, город Москва распоряжается земельным участком, на котором расположено спорное здание, и земельный участок передан в аренду на основании договора, срок действия которого на момент рассмотрения дела не истек.

Следовательно, земельный участок из владения истцов выбыл.

В соответствии с п. 6.31 приложения № 1 к постановлению Правительства Москвы от 20.02.2013 № 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 № 819-ПП обязанности предъявления требований о сносе самовольных построек возложены на Департамент городского имущества города Москвы.

Ранее аналогичными полномочиями предъявления требований в отношении самовольных построек были наделены префектуры округов.

Таким образом, перераспределение собственником имущества полномочий органов исполнительной власти города Москвы, не изменяет субъектный состав лиц, участвующих в деле, относительно ранее совершенных действий префектурами округов.

Кроме того, истец, Департамент городского имущества города Москвы, является правопреемником Департамента земельных ресурсов города Москвы (ранее – Московский земельный комитет).

В пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» также разъяснено, что передача полномочий одного органа публично-правового образования другому органу не влияют на начало течения срока исковой давности и порядок его исчисления.

Не смотря на наличие сведений о нахождении на земельном участке объекта площадью 36,3 кв.м. на 1992 год, а также выполнение в процессе реконструкции в 1997 году работ и в отношении складских помещений, основанием возникновения права собственности на спорное здание в свидетельстве о государственной регистрации указан в том числе акт приемки законченного строительством объекта от 04.07.2005 в котором указано на выполнение генеральным подрядчиком строительно-монтажных и отделочных работ в 2005 году.

Наличие расхождений в отношении даты создания объекта установлено и вступившим в законную силу решением суда по делу № А40-21959/11-157-191.

Из заключения эксперта следует, что конфигурация здания соответствует документам технического учета БТИ. При этом в материалах дела имеются различные документы технического учета в которых дата создания объекта указана как 1966 год так и ввод в эксплуатацию в 2005 году.

В таком случае, следует считать дату создания объекта в текущей конфигурации не ранее 2005 года.

Факт нахождения здания склада-охраны на земельном участке, предоставленном на основании договора аренды земельного участка от 1996 года установлен и актом проверки Госинспекции по недвижимости от 15.12.2010 № 9002156.

Таким образом, на момент заключения договора аренды земельного участка № М-05-038324 от 11.10.2012 истцам было известно о нахождении на земельном участке спорного здания в текущей конфигурации, на что указано и в п. 1.5 договора. Доказательств выполнения работ по реконструкции здания после указанной даты, в результате которых возник новый объект, в материалы дела не представлено.

Следовательно, городу Москве в лице уполномоченных органов было известно о нахождении на земельном участке спорного здания в установленной в экспертном заключении конфигурации и характеристиками не позднее 11.10.2012.

Руководствуясь разъяснениями, данными в п. 22 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 и п. 6 Информационного письма № 143 от 09.12.2010, учитывая, что экспертом установлено отсутствие угрозы здания в текущем состоянии жизни и здоровью граждан, суд приходит к выводу, что срок исковой давности по заявленным требованиям о сносе самовольной постройки истцами пропущен, поскольку из материалов дела следует, что о нарушенном праве город Москва в лице его полномочных органов должен узнать не позднее 11.10.2012, а исковое заявление подано в суд 30.03.2021, что подтверждается штампом канцелярии суда на заявлении.

Поскольку судом при рассмотрении дела установлено то обстоятельство, что земельный участок выбыл из владения города Москвы, требования об освобождении земельного участка на основании положений ст. 304 ГК РФ не подлежат удовлетворению.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 34 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010, спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

Согласно ст. 60 ЗК РФ, нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе и в случае самовольного занятия участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

В соответствии с п. 2 ст. 62 ЗК РФ, на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре, в том числе и к сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений.

В силу правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.11.2013 № 6557/13, данная норма не устанавливает каких-либо самостоятельных, специальных способов восстановления нарушенных прав. Такой способ защиты нарушенных прав и законных интересов правообладателей земельных участков, как возложение обязанности по освобождению земельного участка от незаконно возведенных на нем строений, может быть применен только по основаниям и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (ст.ст. 222, 304 ГК РФ).

Договор аренды земельного участка в настоящее время является действующим, в связи с чем, оснований для освобождения по правилам ст. 622 ГК РФ, а также освобождения от объектов недвижимости на основании ст. 272 ГК РФ не имеется, в связи с чем, заявленные требования в части освобождения земельного участка не подлежат удовлетворению.

В пункте 52 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что 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 отсутствующим.

Поскольку судом при рассмотрении дела установлено, что спорный объект является объектом недвижимости, заявляя требования о признании права отсутствующим, истцами избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, в связи с чем, оснований удовлетворения заявленных требований в соответствующей части не имеется.

Кроме того, в отношении объекта с кадастровым номером 77:05:0003005:1201 в настоящее время в ЕГРН отсутствует запись о праве собственности ответчика, что также влечет невозможность рассмотрения требований о признании права отсутствующим.

Расходы на проведение экспертизы, в соответствии со ст. 110 АПК РФ, относятся на истцов.

На основании изложенного, ст.ст. 8, 11, 12, 130, 196, 199, 218, 222, 263, 264, 272, 304 ГК РФ, ст.ст. 51, 55 ГрК РФ, руководствуясь ст.ст. 4, 64, 65, 71, 75, 106, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

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

Судья

А.А. Гамулин