

г. Москва
02 июня 2022 года

Дело № А40-231494/20-125-1273

Резолютивная часть решения объявлена 18 мая 2022 года
Полный текст решения изготовлен 02 июня 2022 года

Арбитражный суд города Москвы в составе
Судьи Смысловой Л.А.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Плотниковой В.И.

проводит открытое судебное заседание по иску 1) ВЫСШИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ-ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ (125032 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА ТВЕРСКАЯ 13 , ОГРН: 1027739813507, Дата присвоения ОГРН: 18.12.2002, ИНН: 7710489036, КПП: 771001001), 2) ДЕПАРТАМЕНТ 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, КПП: 770301001)

к ответчику ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ" (127055, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ПАЛИХА, ДОМ 10, СТРОЕНИЕ 7, , ОГРН: 1067746621986, Дата присвоения ОГРН: 24.05.2006, ИНН: 7716549490, КПП: 770701001),

третьи лица: 1) Управление Росреестра по городу Москве, 2) Комитет государственного надзора города Москвы, 3) Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы

о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права при участии:

от истца 1 : Кириленко Н.Р. по доверенности от 17.12.2021 №4-47-2337/21

от истца 2 : Кириленко Н.Р. по доверенности от 10.12.2021 № 33-Д-1524/21

от ответчика 1: Пинус И.В. по доверенности от 10.01.2022 б/н, Фомин К.А. по доверенности от 15.02.2022 б/н

от третьих лиц: не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

С учетом принятых судом в порядке, предусмотренном ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, уточнений Департамент городского имущества города обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском заявлением к ООО "ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ" о признании чердака площадью 254 кв.м. здания с кадастровым номером 77:01:0004006:1031, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр. 7, самовольной постройкой, об обязанности ООО «ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ» в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести здание площадью 786,2 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0004006:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр. 7, предоставив в случае неисполнения ответчиками 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 «ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ» расходов, о признании зарегистрированное право собственности ООО «ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ» на здание площадью 786,2 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0004006:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр. 7, отсутствующим, об обязанности ООО «ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ» в месячный срок демонтировать здание площадью 786,2 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0004006:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр. 7, предоставив в случае неисполнения ответчиками решения суда в указанный срок, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право

Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по демонтажу объекта с дальнейшим возложением на ООО «ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ» расходов, об обязанности ООО «ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ» в месячный срок с момента сноса здания площадью 786,2 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0004006:1031 провести техническую инвентаризацию объекта по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр. 7, а также снять с государственного кадастрового учета здание, 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 снятию объекта с государственного кадастрового учета с дальнейшим возложением на ООО «ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ» расходов.

В судебное заседание не явились третьи лица, считаются извещенными надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела в порядке ч. 4 ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Истец и ответчик не возражают против рассмотрения дела в отсутствие третьих лиц.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие третьих лиц в порядке ч. 3 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Истец требования поддержал согласно исковому заявлению с учетом уточнений.

Ответчик требования не признал согласно доводам отзыва, заявил о пропуске срока исковой давности.

Выслушав представителей истцов, ответчика, рассмотрев материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, арбитражный суд установил, что исковые требования заявлены необоснованно и не подлежат удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Обращаясь с настоящим иском, истцы указывают на то, что Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы в ходе проведения обследования земельных участков по адресу: г. Москва, ул. Палиха, вл. 10, выявлены объекты недвижимости, обладающие признаками самовольного строительства и размещенные без разрешительной документации.

Земельный участок площадью 3527 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Палиха, вл. 10, с кадастровым номером 77:01:0004016:45 предоставлен ООО «СМАЙНЭКС ЛЭНДМАРК МЕНЕДЖМЕНТ», ООО «КАРИБА ПМВ», индивидуальному предпринимателю Стасюк А.Н., индивидуальному предпринимателю Никулиной Ю.А., индивидуальному предпринимателю Гроголь М.В. и ООО «ТЕХНОЛОГИЯ-ЛИЗИНГ» договором аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 26.10.2015 № М-01-003545 сроком до 04.12.2020 для эксплуатации здания производственного и административного назначения, для эксплуатации помещения в здании производственного назначения, для эксплуатации помещений в зданиях под издательскую и полиграфическую деятельность и для эксплуатации здания издательско-полиграфического назначения. Договор действует.

Истцы указывают на то, что Актом Госинспекции по недвижимости от 05.06.2020 № 9011505/1 установлено, что на земельном участке расположено двухэтажное кирпичное нежилое здание с мансардой с кадастровым номером 77:01:0004006:1031 площадью 786,2 кв.м с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр. 7.

На здание зарегистрировано право собственности Ответчика, запись о государственной регистрации права от 24.10.2013 № 77-77-11/023/2013-084.

Согласно данным ГБУ «МосгорБТИ» ранее, на дату 19.10.2005, здание по адресу: г.Москва, ул. Палиха, д.10, стр.7 учитывалось как двухэтажное, общей площадью 541,7 кв.м.

На дату обследования 29.07.2013 здание по указанному адресу учитывалось как двухэтажное, с чердаком, общей площадью 786,2 кв.м.

Госинспекцией по недвижимости установлено, что в здании по указанному адресу проведены работы по реконструкции, в результате которых дополнительно возведен чердак общей площадью 254 кв.м.

Сведения о предоставлении земельного участка под строительство (реконструкцию) объекта, а также об оформлении разрешительной документации на строительство (реконструкцию) объекта отсутствует.

В связи с чем, истцами указано на то, что постройка чердак площадью 254 кв.м. здания с кадастровым номером 77:01:0004006:1031, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр. 7 обладает 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, чердак, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 30, стр. 7, в установленном порядке включен 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 2444 (введен постановлением Правительства Москвы от 25.07.2019 N 940-ПП).

Указывая на отсутствие разрешительной документации на строительство/реконструкцию на земельном участке, принадлежащем на праве собственности городу Москве, истцы, считая здание самовольной постройкой, обратились в суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковые требования, суд исходит из следующего.

Требование заявлено о признании спорного объекта самовольной постройкой и обязанности ответчика произвести снос самовольной постройки.

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

В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. Признание объекта самовольной постройкой является в этом случае основанием для удовлетворения иска о его сносе.

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.

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 ГрК 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.

Органы исполнительной власти города не издавали распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства объекта недвижимости на указанном земельном участке, не разрабатывали и не рассматривали проектно-сметную документацию на строительство объекта недвижимости, не выдавали разрешение на строительство спорного объекта.

Согласно положениям п. 3 ст. 22 Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» обязательным документом для осуществления кадастрового учета созданного объекта недвижимости является разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Как указано в Обзоре Верховного суда РФ от 6 июля 2016 г., согласно положениям ст. 1, 2, 8, 9, 30, 36, 44, 47, 48, 55 ГрК РФ 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. Данный порядок, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, направлен на устойчивое развитие территорий муниципальных образований, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия; создание условий для планировки территорий, обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства».

Согласно п. 10 ст.1 Градостроительного кодекса РФ объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

На основании заявления истца определением от 22 октября 2021 года судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено АНО «ЦНИИСЭ» эксперту Лобанову Сергею Леонидовичу, предупрежденному об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Согласно представленного экспертного заключения АНО «ЦНИИСЭ» на вопросы суда экспертом даны следующие ответы:

На вопрос суда 1. Является ли объект – чердак, находящийся в составе в нежилом здании с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д.10, стр.7, объектом капитального строительства и возможно ли его перемещение без соразмерного ущерба его назначению?

Экспертом дан ответ: Чердак, находящийся в составе в нежилом здании с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр.7 не являются самостоятельным объектом, а является частью здания, расположенного по тому же адресу, которое является объектом капитального строительства. Конструкции чердака, невозможно переместить на новое место без нанесения несоразмерного ущерба. На вопрос суда 2. В результате каких работ (новое строительство, реконструкция, перепланировка, переоборудование, переустройство) произошло изменение параметров объекта в результате которых возник чердак, определить его площадь и состав помещений, расположенного в нежилом здании с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д.10, стр.7, в результате которых возник чердак? и 3. В результате произведенных работ, изменились ли индивидуально определенные признаки (высота, площадь, этажность, площадь застройки) объекта с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д.10, стр.7?

Экспертом дан ответ: Изменение параметров объекта, в результате которых возник чердак в нежилом здании с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр.7, произошло в результате реконструкции. Площадь чердака составила 254 кв.м. В составе чердака имеются помещения №2 и №3 - лестничные клетки, №4 - вентиляционная камера, №1 офис (с установленными легковозводимыми (легкосборными) перегородками). Площади помещений составляют соответственно 16,8 кв.м., 16,8 кв.м., 25,5 кв.м., 194,9 кв.м.

В результате произведенных работ изменились следующие технические характеристики в связи с надстройкой чердака:

- увеличилась этажность на 1 этаж;
- увеличилась общая площадь на 254 м²;
- увеличилась высота на 3 м.

На вопрос суда 4. Возможно ли осуществить снос (демонтаж) чердака находящегося в составе нежилого здания с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д.10, стр.7, без нанесения несоразмерного ущерба конструктивным элементам самого объекта с кадастровым номером 77:01:0004006:1031?

Экспертом дан ответ: осуществить снос (демонтаж) чердака находящегося в составе нежилого здания с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031 расположенного по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр.7, без нанесения несоразмерного ущерба конструктивным элементам самого объекта с кадастровым номером 77:01:0004006:1031 невозможно.

На вопрос суда 5. Установить, соответствует ли вновь возведенное помещение – чердак, расположенный в нежилом здании с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д.10, стр.7, градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным нормам и правилам, санитарным и иным нормам и правилам? и 6. Установить, создаёт ли вновь возведенное (созданный) объект (чердак) являющийся частью нежилого здания с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д.10, стр.7, угрозу жизни и здоровью граждан?

Экспертом дан ответ: Вновь возведенное помещение - чердак, расположенный в нежилом здании с кадастровым номером: 77:01:0004006:1031, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр.7 соответствует градостроительным и

строительным нормам и правилам, противопожарным нормам и правилам, санитарным и иным нормам и правилам. Объект не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

На вопрос суда 7. Возник ли новый объект недвижимости в результате произведенных работ (чердак)?

Экспертом дан ответ: При осуществлении реконструкции новый объект недвижимости не создан.

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

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

В порядке ч. 1 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Оценив данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ст. ст. 82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные ч. 2 ст. 86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и приходит к выводу, об отсутствии оснований не доверять выводам экспертов, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

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. В случае если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

Истцы заявили ходатайство о вызове эксперта в судебное заседание.

Согласно ч. 3 ст. 86 АПК РФ по ходатайству лица, участвующего в деле, или по инициативе арбитражного суда эксперт может быть вызван в судебное заседание.

В соответствии с ч. 1 ст. 159 АПК РФ заявления и ходатайства лиц, участвующих в деле, обосновываются лицами, участвующими в деле.

Суд, рассмотрев заявленное истцами ходатайство, учитывая результаты судебной экспертизы, не находит оснований для его удовлетворения, поскольку на вопросы истца уже даны ответы экспертом в экспертном заключении как в мотивировочной части судебной экспертизы, так и в резолютивной, содержащей выводы эксперта, протокольным определением от 26.04.2022 ходатайство судом отклонено.

Истцы заявили ходатайство о назначении по делу повторной экспертизы.

Частью 1 ст. 87 АПК РФ предусмотрено, что при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств дела может быть назначена дополнительная экспертиза, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

В соответствии с ч. 1 ст. 159 АПК РФ заявления и ходатайства лиц, участвующих в деле, обосновываются лицами, участвующими в деле.

Суд, рассмотрев заявленное истцами ходатайство, учитывая результаты судебной экспертизы, учитывая, что эксперт дал обоснованные ответы на поставленные вопросы, не находит оснований для его удовлетворения, истец не привел убедительных доводов, которые позволили считать экспертное заключение неполным и не соответствующим требованиям закона.

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 N 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.

Ответчик заявляет о пропуске истцами срока исковой давности.

Суд считает обоснованным заявление ответчика о пропуске истцами срока исковой давности.

Учитывая, что спорный объект не создает угрозы жизни и здоровью граждан, на заявленное требование истцов распространяется срок исковой давности.

В соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 8, частью 2 статьи 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 49 Закона города Москвы от 25.06.2008 N 28 "Градостроительный кодекс города Москвы" выдача разрешений на строительство (на выполнение подготовительных и основных строительного-монтажных работ) осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Москвы.

Распоряжениями мэра Москвы от 31.03.1993 N 197-РМ и от 03.02.1998 N 100-РМ полномочия по выдаче разрешений на строительство капитальных объектов и контроль соответствия возводимых строений нормативно-технической и проектной документации были возложены на Инспекцию Государственного архитектурно-строительного надзора города Москвы. Впоследствии Постановлением правительства от 02.05.2006 N 311-ПП создан орган исполнительной власти Москвы - Комитет государственного строительного надзора города Москвы, правопреемник инспекции, осуществляющий функции государственного строительного надзора и выдачи разрешений на строительство. В настоящее время те же функции Мосгосстройнадзора сохранены в положении, утвержденном Постановлением правительства от 16.06.2011 N 272-ПП.

Пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 N 921 О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства" установлено, что одной из основных задач государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства является обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности.

Таким образом, органы исполнительной власти, на которые возложены обязанности по контролю за соответствием строительства требованиям, установленным в разрешении, и которые для надлежащего осуществления этих обязанностей наделены различными контрольными полномочиями, имеют возможность в пределах срока исковой давности получать сведения о государственном техническом учете и государственной регистрации прав на спорный объект

Указанный вывод согласуется с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 04.09.2012 N 3809/12, о толковании статьи 200 Гражданского кодекса о начале течения срока исковой давности при наличии контрольных функций, возложенных на органы государственной власти города Москвы.

В силу статьи 195 ГК 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 статьи 199 ГК 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 пункту 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

В силу пункта 1 статьи 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Согласно статьям 11, 13 Закона города Москвы от 20.12.2006 N 65 "О Правительстве Москвы" Правительство в пределах своих полномочий осуществляет в соответствии с законодательством города Москвы регулирование градостроительной деятельности, контроль за использованием и охраной земель и других объектов недвижимости на территории города Москвы, управление в области земельных отношений.

Исходя из части 3 статьи 9 названного Закона, Правительство осуществляет свои полномочия непосредственно или через подведомственные ему органы исполнительной власти города Москвы.

Функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим функции по разработке и реализации государственной политики в сфере управления и распоряжения движимым и недвижимым имуществом города Москвы, в том числе жилыми помещениями, земельными участками, находящимися на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, приватизации имущества города Москвы, выполнения полномочий собственника в отношении имущества города Москвы, использования, охраны и учета земель на территории города Москвы, выступает департамент в силу Положения о нем, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП.

Распоряжениями мэра Москвы от 31.03.1993 N 197-РМ и от 03.02.1998 N 100-РМ полномочия по выдаче разрешений на строительство капитальных объектов и контроль соответствия возводимых строений нормативно-технической и проектной документации были возложены на Инспекцию Государственного архитектурно-строительного надзора города Москвы. Впоследствии Постановлением Правительства от 02.05.2006 N 311-ПП создан орган исполнительной власти Москвы - Мосгосстройнадзор, правопреемник инспекции, осуществляющий функции государственного строительного надзора и выдачи разрешений на строительство. В настоящее время те же функции Мосгосстройнадзора сохранены в Положении, утвержденном Постановлением Правительства от 16.06.2011 N 272-ПП. Мосгосстройнадзор включен в Перечень органов исполнительной власти города Москвы, подведомственных Правительству Москвы, утвержденный Указом мэра Москвы от 19.07.2007 N 44-УМ.

Истцами по делу выступают органы исполнительной власти, на которые в силу закона возложены обязанности по контролю за соответствием строительства требованиям, установленным в разрешении, и которые для надлежащего осуществления этих обязанностей наделены различными контрольными полномочиями, в связи с чем имеют возможность получать сведения о государственном техническом учете и государственной регистрации прав на спорный объект.

Как следует из материалов дела, здание с его текущими характеристиками было поставлено на кадастровый учет 26 мая 2012.

ГИН осуществляла проверку земельного участка, на котором находится Здание в 2015 году, на предмет наличия признаков самовольного строительства у зданий, находящихся на участке., в т.ч. у Здания (письмо ГИН от 30.07.2015 г. № 20-06-22634, акты от 30 июля 2015 года, №9017158/6, №9017158/4, №9017158/5, №9017158/2,

№901715 8/3, №9017158/1). ГИН не обнаружил признаков самовольного строительства у всех зданий, расположенных на участке по адресу: Москва, Палиха, д. 10.

Земельный участок, на котором находится Здание, передавалось ДГИ Ответчику. 19 мая 2015 г. между ООО «Технология-Лизинг» заключило соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка (от 04.12.1995 г. № М-01-003545).

В соответствии ч. 1 ст. 316 ГК РФ, обязанность по передаче недвижимости (в частности, земельных участков) осуществляется по месту нахождения недвижимости.

Кроме того, в рамках заключения договора аренды земельного участка ДГИ осуществляет проверку предоставляемого участка на предмет наличия на таком участке объектов, обладающих признаками самовольного строительства что осуществляется путем в т.ч. взаимодействия с ГИН (п. 2.9.1.1, 2.1.9.2, 2.10.1.8, 3.3.3 административного регламента (в редакции на дату вступления Ответчиком в вышеуказанный договор аренды) по предоставлению земельного участка (утвержден Постановлением Правительства Москвы от 15.05.2012 N 199-ПП).

Кроме того, судебной экспертизой установлено, что в предоставленных материалах дела имеется технический паспорт от 27.09.2011 г., который содержит сведения об объекте на 16.09.2011 г. По данным указанного технического паспорта объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Палиха, д. 10, стр.7 имеет следующие индивидуально определенные признаки: высота - 8 метров, общая площадь - 532,2 кв.м., этажность - 2, площадь застройки - 313,4 кв.м. При этом в предоставленных материалах дела имеется поэтажный план чердака датированный 16.09.2011 с отметкой «Разрешение на переоборудование не предъявлено», в связи с чем данные о чердаке не были включены в технический паспорт (страница 38 экспертного заключения., т.4, л.д.44).

Суд, учитывая изложенное, а также то, что истцы обратились с иском в арбитражный суд только 26.11.2020, признает обоснованным заявление ответчика о пропуске истцами срока исковой давности.

Данный вывод суда согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.09.2012 N 3809/12, от 18.06.2013 N 17630/12, Определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.07.2015 N 305-ЭС14-8858, Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25.12.2019 N 305-ЭС19-18665 по делу N А40-116882/2017 о толковании статьи 200 ГК РФ о начале течения срока исковой давности при наличии контрольных функций, возложенных на органы государственной власти города Москвы.

Учитывая, что истцы обратились с иском в арбитражный суд 26.11.2020, срок исковой давности для защиты права по заявленным требованиям истцами пропущен.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (ред. от 07.02.2017) разъяснил, что, если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу – юридическое лицо пропустила срок исковой давности, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам, поскольку в соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска.

Ввиду изложенного, спорные помещения не могут быть признаны самовольной постройкой и не подлежат сносу.

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

Однако, 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.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим по смыслу пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

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

Таким образом, 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.

В связи с чем, суд считает, что в части требований истца о признании зарегистрированного права отсутствующим, истцами избран ненадлежащий способ защиты.

Суд полагает, что данное избрание способа судебной защиты при восстановлении прав в отношении движимого имущества не подлежит применению в отношении объекта недвижимости, что не исключает повторного обращения истца в суд при избрании надлежащего способа судебной защиты.

На основании изложенного с учетом ч.1 ст.65 и ч.3.1 ст.70 АПК РФ суд приходит к выводу о том, что исковые требования не подлежат удовлетворению в полном объеме.

Расходы по госпошине распределены на основании ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.4, 64, 65, 75, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

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

Судья:

Л.А. Смыслова