

30 декабря 2021 года

Резолютивная часть решения объявлена 24.11.2021 г.

Полный текст решения изготовлен 30.12.2021 г.

**Арбитражный суд города Москвы**

**в составе:** председательствующего – судьи М.Ю. Махалкина

при ведении протокола секретарём судебного заседания Мухиной Д.А.,

**рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление** Правительства Москвы (125032, город Москва, улица Тверская, дом 13, ОГРН: 1027739813507, Дата присвоения ОГРН: 18.12.2002, ИНН: 7710489036),

и Департамента городского имущества города Москвы (123112, город Москва, 1-й Красногвардейский проезд, дом 21, строение 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)

к Закрытому акционерному обществу «УНИВЕРСАМ 77» (117647, город Москва, улица Профсоюзная, дом 109, ОГРН: 1027739004700, Дата присвоения ОГРН: 18.07.2002, ИНН: 7728041647)

третьи лица: Управление Росреестра по г. Москве, Комитет государственного строительного надзора г. Москвы, Госинспекция по недвижимости, ГБУ «Автомобильные дороги ЮЗАО», Префектура ЮЗАО, ПАО «Россети Московский регион»,

о признании спорного объекта по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2 самовольной постройкой и его сносе,

**при участии:**

от истца – Андреев А.А. по дов. № 4-14-1103/21 от 27.07.2021 (Правительство Москвы); по дов.

№ 33-Д-1117/21 от 07.12.2021 (ДГИ г. Москвы);

от ответчика – Шарков А.М. по дов. № 2 от 11.01.2021 г.,

от третьих лиц – не явились, извещены,

**УСТАНОВИЛ:**

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы (далее – истцы) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском заявлением к Закрытому акционерному обществу «УНИВЕРСАМ 77» (далее – ответчики) со следующими требованиями:

1. Признать спорный объект по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2 самовольной постройкой;
2. Обязать ответчика снести объект площадью 175,3 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2;
3. Признать зарегистрированное право собственности ответчика на спорный объект по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2 отсутствующим;
4. Обязать ответчика освободить земельный участок от объекта площадью 175,3 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2.

Заявленные иски мотивированы тем обстоятельством, что спорный объект возведён в отсутствие надлежаще оформленной разрешительной документации на земельном участке, не предоставленном для этих целей.

Ответчиком представлен отзыв на иск (т. 2 л.д. 12 – 23), в котором иск не признаёт, ссылаясь на отсутствие оснований для признания постройки самовольной. Также ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности (т. 2 л.д. 148 – 151).

Третьим лицом Префектурой ЮЗАО г. Москвы представлены письменные пояснения.

В судебном заседании представитель истцов поддержал иски, представил письменные пояснения.

Представитель ответчика в судебном заседании иск не признал по основаниям, изложенным в

отзыве, представил дополнительный отзыв.

В судебное заседание не явились представители третьих лиц, извещённых о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в силу ч. 1 ст. 123 АПК РФ. Суд провёл судебное заседание в отсутствие представителей остальных третьих лиц в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ.

Заслушав в открытом судебном заседании представителей сторон, изучив материалы дела, суд полагает исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, ответчику на праве собственности принадлежит нежилое здание магазина площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2 (т. 1 л.д. 43 – 44).

Актом и рапортом Госинспекции по недвижимости города Москвы от 21.11.2016 г. № 9069394/2 (т. 1 л.д. 45 – 50) установлено, что на земельном участке площадью 8500 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0008008:96), предоставленном ответчику в аренду по договору № М-06-025720 от 12.12.2005 г. (т. 1 л.д. 51 – 69, т. 2 л.д. 64 – 77), расположено одноэтажное строение 2000 года постройки площадью 175,3 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2.

Запись в ЕГРП от 07.08.2000 № 77-01/06-003/2000-2748 сделана на основании Акта государственной приёмочной комиссии от 20.09.1999 г., утверждённое распоряжением первого заместителя префекта ЮЗАО г. Москвы от 24.12.1999 г. № 426-РЗП.

19.07.1999 г. инспекцией Госархстройнадзора было выдано разрешение на строительство некапитального объекта № 16464.

Согласно Акту приёмки в эксплуатацию Государственной приёмочной комиссией законченного строительством некапитального объекта от 20.09.1999 г., утверждённому распоряжением первого заместителя префекта ЮЗАО г. Москвы от 24.12.1999 г. № 426-РЗП, ЗАО «Универсам 77» возвело некапитальный торговый павильон по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2.

Таким образом, по мнению Госинспекции по недвижимости города Москвы, установлено, что нежилое строение по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2 площадью 175,3 кв.м. обладает признаками самовольной постройки.

В связи с этим истец, полагает, что спорный объект является самовольной постройкой, поскольку земельный участок под строительство капитального объекта не предоставлялся, разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию капитального объекта не оформлялись.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Определением суда от 27.11.2019 г. по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России.

На разрешение экспертизы были поставлены следующие вопросы:

- является ли здание площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, объектом капитального строительства, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно?

- допущены ли при строительстве здания площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, нарушения градостроительных и строительных, противопожарных, санитарно-гигиенических норм и правил, а также требований Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», Постановления Совмина СССР от 26.03.1984 г. № 255 «Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше

1000 вольт»?

- расположено ли здание площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, в охранной зоне электрических сетей в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», Постановлением Совмина СССР от 26.03.1984 г. № 255 «Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт»?

- создают ли угрозу жизни и здоровью граждан здание площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2?

В Заключении эксперта от 04.02.2020 г. № 4363/19-3-19 (т. 3 л.д. 60 – 127) на поставленные судом вопросы были даны следующие ответы:

1) здание площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, является капитальным объектом, созданным в процессе капитального строительства и имеет неразрывную связь с землёй, выполнено преимущественно из неразборных конструкций, то есть является объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно;

2) при строительстве здания площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, не допущено нарушений градостроительных и строительных, противопожарных, санитарно-гигиенических норм и правил, а также требований Постановления Совмина СССР от 26.03.1984 г. № 255 «Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

Однако на текущий момент имеются отступления от требований Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», которое введено в действие после строительства объекта;

здание площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, расположено в охранной зоне электрических сетей в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160

«О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», Постановлением Совмина СССР от 26.03.1984 г. № 255 «Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт»;

3) здание площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Не согласившись с данным заключением эксперта, истцами заявлено ходатайство о назначении повторной судебной экспертизы по делу.

Суд пришёл к выводу о необходимости назначения по делу повторной судебной экспертизы в связи с наличием оснований, предусмотренных ч. 2 ст. 87 АПК РФ.

Так, экспертизой было установлено, что спорное здание по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2 находится под высоковольтными линиями электропередач и не соответствует требованиям Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Между тем, эксперт пришёл к выводу, что спорное здание не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Однако в экспертном заключении, составленном в рамках проведённой по делу № А40-267223/18-125-1609 экспертизы, в отношении соседнего здания по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 1, которое находится под теми же высоковольтными линиями электропередач, содержатся прямо противоположные выводы.

Также эксперт сделал вывод, что спорное здание построено без нарушений Постановления Совмина СССР от 26.03.1984 г. № 255 «Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

Данный вывод также вызвал сомнения у суда, поскольку экспертизой установлено, что спорное здание является объектом недвижимости, а согласно п. 11 указанных Правил в охранных

зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается производить строительство любых зданий и сооружений. Однако о наличии такого согласия в экспертном заключении не указано и в материалах дела оно не имеется.

В связи с этим определением суда от 30.07.2021 г. по делу была назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза по тем же вопросам, проведение которой было поручено экспертам ООО «ПКБ «РЕГЛАМЕНТ».

В Заключении эксперта от 23.09.2021 г. № 688 (т. 5 л.д. 3 – 136) на поставленные судом вопросы были даны следующие ответы:

1) здание с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, является объектом капитального строительства, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно;

2) при строительстве здания площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, допущены нарушения градостроительных норм в части отсутствия проектной документации, разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в том числе требования Постановления Совмина СССР от 26.03.1984 г. № 255 «Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

Требования Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» не распространяются на объект, так как вступило в силу после ввода здания в эксплуатацию.

Здание с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, в текущем его состоянии соответствует строительным, санитарно-гигиеническим нормам и правилам.

При строительстве здания площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, нарушения противопожарных норм не допущено;

3) здание с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, расположено в охранной зоне электрических сетей в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», Постановлением Совмина СССР от 26.03.1984 г. № 255 «Об утверждении Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт»;

4) здание площадью 175,3 кв.м. с кадастровым номером 77:06:0008008:1049, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, в том числе с учётом его расположения в охранной зоне электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт.

Возражений по данному экспертному заключению сторонами не представлено.

Из материалов дела следует, что 19.07.1999 г. инспекцией Госархстройнадзора было выдано Разрешение на производство строительно-монтажных работ № 16464 по адресу: Профсоюзная ул., вл.(д.) 109, категория строительства: новое строительство, наименование объекта: торговый павильон (т. 2 л.д. 61).

Вопреки доводам истца и Госинспекции по недвижимости из содержания указанного Разрешения не усматривается, что оно выдано под строительство именно некапитального объекта.

Распоряжением первого заместителя префекта ЮЗАО г. Москвы от 24.12.1999 г. № 426-РЗП утверждён Акт приёмки в эксплуатацию Государственной приёмочной комиссией законченного строительством некапитального объекта от 20.09.1999 г. в отношении объекта по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2 (т. 2 лд. 62 – 63).

На основании указанного Акта 07.08.2000 г. произведена государственная регистрация права собственности ответчика на спорный объект (т. 2 л.д. 78).

Спорные постройки были поставлены на технических учёт 17.02.2000 г.

Суд полагает очевидным, что при приёмке спорного объекта в эксплуатацию уполномоченные органы должны были бы выявить признаки капитальности объекта (железобетонный фундамент, неразборность конструкции).

12.12.2005 г. между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ответчиком был

заключён договор аренды № М-06-025720 земельного участка площадью 8500 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0008008:96), по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, вл. 109 (т. 1 л.д. 51 – 69, т. 2 л.д. 65 – 77), в приложенном к которому ситуационном плане земельного участка обозначен спорный объект.

Таким образом, Департамент знал о наличии спорного объекта на земельном участке уже в 2005 году.

Госинспекцией по недвижимости города Москвы проводилось обследование земельного участка площадью 8500 кв.м. (кадастровый номер 77:06:0008008:96), по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, вл. 109, предоставленного ответчику в аренду по договору № М-06-025720 от 12.12.2005 г., ещё в 2014 году, что подтверждается Актом о неподтверждении факта наличия незаконно размещённого объекта от 11.12.2014 г. № 9063267.

В данном акте прямо указано, что на вышеуказанном земельном участке размещаются три объекта, в том числе одноэтажное строение 2000 года постройки площадью 175,3 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 109В, стр. 2. Запись в ЕГРП от 07.08.2000 № 77-01/06-003/2000-2748 сделана на основании Акта государственной приёмочной комиссии от 20.09.1999 г., утверждённое распоряжением первого заместителя префекта ЮЗАО г. Москвы от 24.12.1999 г. № 426-РЗП.

При этом Госинспекция по недвижимости города Москвы в 2014 году не выявила признаков самовольного строительства.

Также ответчиком в материалы дела представлена копия выписки из ЕГРП от 26.01.2015 г., в которой указано, что выписка выдана Каплуновой В.В., уполномоченному лицу от имени Департамента городского имущества города Москвы.

Таким образом, все органы города Москвы, уполномоченные предпринимать действия для ликвидации самовольных построек, знали или должны были знать о наличии спорного объекта не позднее 2015 года.

Согласно п. 1 ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу п. 1 ст. 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Как указано в п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г. течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП.

Общие положения Гражданского кодекса РФ об исковой давности не применяются в случаях, когда предъявляется требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан (п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 г.). Кроме того, исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком (п.п. 6, 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 г. № 143).

Органы города Москвы, уполномоченные предпринимать действия для ликвидации самовольных построек, знали или должны были знать о наличии спорного объекта не позднее 2015 года.

Следовательно, на дату подачи иска (15.03.2019 г.) срок исковой давности истёк.

Проведённой по настоящему делу экспертизой установлено, что спорные объекты соответствует строительным нормам и правилам, не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Земельный участок выбыл из владения города (истца), поскольку занят объектом недвижимости, принадлежащим ответчику на праве собственности.

Следовательно, на требование истцов о сносе самовольных построек распространяется общий срок исковой давности (ст. 196 ГК РФ).

Аналогичная правовая позиция изложена в Определении Верховного Суда РФ от 14.07.2015 г. № 305-ЭС14-8858 по делу № А40-161453/2012 (Судебная коллегия по экономическим спорам).

При таких обстоятельствах исковые требования не подлежат удовлетворению.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 167 – 170, 174 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Москвы

**РЕШИЛ:**

Отказать в удовлетворении исковых требований.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня его принятия.

**Судья**

**М.Ю. Махалкин**