



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

11.03.2020

Дело № А40-255837/17

Резолютивная часть постановления объявлена 05.03.2020

Полный текст постановления изготовлен 11.03.2020

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Дунаевой Н.Ю.,

судей Беловой А.Р., Федуловой Л.В.,

при участии в заседании:

от Правительства Москвы – Зайцева Т.Б.- доверен. от 10.01.20г. №4-47-33/20

от Департамента городского имущества города Москвы – Зайцева Т.Б.- доверен.

от 29.11.19г. № 33-д-1037/19

от ООО "МВМ" – адвокат Шперов А.И.- доверен. от 30.04.19г.

от Префектуры ВАО г. Москвы – не явился, извещен

от Комитета государственного строительного надзора г. Москвы – не явился,
извещен

от Государственной инспекции по контролю за использованием объектов
недвижимости г. Москвы – не явился, извещен

от Государственного Бюджетного учреждения города Москвы "Автомобильные
дороги ЦАО" – не явился, извещен

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы

на решение Арбитражного суда города Москвы от 29.08.2019 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2019 по делу № А40-255837/17

по иску Правительства Москвы (ОГРН 1027739813507, ИНН 7710489036), Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)

к ООО "МВМ" (ИНН 7707548740, ОГРН 1057746840095)

третьи лица: Управление Росреестра по г. Москве, Префектура Восточного административного округа г. Москвы, Комитет государственного строительного надзора г. Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы, Государственное Бюджетное учреждение города Москвы "Автомобильные дороги ЦАО"

о признании права собственности и об обязанности привести здание в первоначальное состояние и освободить земельный участок,

УСТАНОВИЛ:

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы обратились в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "МВМ" о признании самовольной постройкой объекта - одноэтажной пристройки площадью 173,5 кв. м (комн. 3, пом. 2-18,3 кв. м + комн. 1, пом. 1-37,1 кв. м + комн. 2, пом. 1-67,6 кв. м + комн. 3, пом. 1-6,8 кв. м + комн. 4, пом. 1-10,5 кв. м + комн. 5, пом. 1-15,3 кв. м + комн. 6, пом. 1-17,9 кв. м) по адресу: г. Москва, Измайловский Вал, вл.3, стр. 2; обязанности ООО "М.видео Менеджмент" в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу привести здание в первоначальное состояние путем сноса (демонтажа) одноэтажной пристройки, предоставив в случае неисполнения решения суда в течение месяца с момента вступления его в законную силу, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Префектуры Восточного

административного округа г. Москвы с участием Государственного бюджетного учреждения города Москвы Автомобильные дороги Восточного административного округа, осуществить мероприятия по сносу самовольных построек, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на ООО "М.видео Менеджмент" расходов; о признании зарегистрированного права собственности ООО "М.видео Менеджмент" на здание площадью 318 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Измайловский Вал, вл. 3, стр. 2 отсутствующим; обязанности ООО "М.видео Менеджмент" в месячный срок освободить земельный участок от спорного объекта, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно ч. 1 ст. 206 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Восточного административного округа с участием Государственного бюджетного учреждения г. Москвы Автомобильные дороги Восточного административного округа осуществить мероприятия по освобождению земельного участка от незаконно возведенного объекта самовольного строительства, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением расходов на ООО "М.видео Менеджмент".

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.08.2019 в удовлетворении искового заявления отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2019 решение Арбитражного суда города Москвы от 29.08.2019 по делу N А40-255837/17 оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, истцы обратились с кассационной жалобой в Арбитражный суд Московского округа, в которой просят отменить решение Арбитражного суда города Москвы от 29.08.2019 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2019 по делу N А40-255837/17 и принять новый судебный акт, которым удовлетворить заявленные требования.

В качестве оснований обоснованности жалобы заявитель ссылается на нарушение и неправильное применение норм права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в материалах дела

доказательствам, суды необоснованно отказали в удовлетворении требования о признании права собственности на движимый объект отсутствующим, суды не учли, что признать право собственности отсутствующим на часть здания невозможно, суды неверно применили срок исковой давности, поскольку срок исковой давности на требование о демонтаже спорных объектов не распространяется, суды необоснованно отказали в демонтаже спорной постройки, поэтому вышеуказанные судебные акты подлежат отмене.

В ходе судебного рассмотрения кассационной жалобы заявителя поддержали доводы, изложенные в жалобе, просили отменить решение Арбитражного суда города Москвы от 29.08.2019 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2019 по делу N А40-255837/17 и принять новый судебный акт, которым удовлетворить заявленные требования.

Ответчик доводы кассационной жалобы отклонил, просил судебные акты оставить в силе.

Третьи лица, надлежащим образом извещенные о дате и месте судебного разбирательства не явились. Кассационная жалоба рассмотрена в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что отсутствуют основания, предусмотренные статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены или изменения оспариваемых судебных актов, а именно:

Из материалов дела следует и установлено судами, ООО "М.видео Менеджмент" по договору аренды N М-03-020716 от 28.08.2003 сроком до 21.05.2028 предоставлен в аренду земельный участок для эксплуатации торгово-складских зданий.

В ходе проведения обследования земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003013:77 по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, вл. 3, стр. 2 Госинспекцией по недвижимости города Москвы выявлен незаконно размещенный объект недвижимости, обладающий признаками самовольного строительства, и размещенный без разрешительной документации, о чем составлен акт обследования, согласно которому, на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, вл. 3, стр. 2 без получения в установленном порядке разрешительной документации возведена одноэтажная пристройка площадью 202 кв. м, на которую зарегистрировано право собственности ООО "М.видео Менеджмент" (N 77-77-03/100/2012-234 от 04.12.2012).

Постановлением Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП 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.

Объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, вл. 3, стр. 2 включен в Перечень объектов, утвержденный приложением N 2 к постановлению правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП, под номером 1144.

Поскольку собственник земельного участка - город Москва не выдавал ответчику разрешения на возведение спорного объекта, органы исполнительной власти города не издавали распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства объекта недвижимости на спорном земельном участке, не согласовывали исходно-разрешительную документацию не разрабатывали и не рассматривали проектно-сметную документацию на строительство объекта недвижимости, не выдавали разрешение на строительство спорного объекта, истцы обратились в суд с настоящим иском.

Согласно разъяснениям, данным в п. 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах,

возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", п. 4 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 г. N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения судами статьи 222 ГК РФ" следует, что собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд с иском о сносе самовольной постройки.

В силу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

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

В пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 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 случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Для применения последствий самовольности занятия участка и возложения обязанности снести незаконные строения на нем истцу необходимо

доказать, что то лицо, к которому это требование предъявляется, произвело постройку либо владеет и пользуется самовольным строением.

Согласно разъяснениям, изложенным в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2007 N 595-О-П, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи Кодекса последствия, то есть в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Судом первой инстанции была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ФБУ РФЦСЭ при Министерстве юстиции Российской Федерации.

Согласно заключению эксперта объект исследования, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, вл. 3, стр. 2, не обладает всеми признаками (характеристиками) объекта капитального строительства, перемещение которого без причинения несоразмерного ущерба его функциональному назначению невозможно. Объект исследования общей площадью 173,5 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, вл. 3, стр. 2: отвечает требованиям раздела 2, ст. 7 "Технического регламента о безопасности зданий и сооружений" [14]; п. 1 ст. 90 "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности" [15]; раздела 4 п. 4.2.5 СП 1.13130.2009 "Эвакуационные пути и выходы" [16]; раздела 4 п. 4.7, раздела 5 п. 5.4, п. 5.24 СП 56.13330.2011 "Производственные здания" [17]; раздела 5 СП 22.13330.2011 "Основания зданий и сооружений" [5]; СП 70.13330.2012 "Несущие и ограждающие конструкции" [10]; не отвечает требованиям раздела 2, ст. 10 "Технического регламента о безопасности зданий и сооружений" [14]; п. 1, 3 ст. 5 "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности" [15];

раздела 4 п. 4.14, раздела 5 п. 5.46 СП 56.13330.2011 "Производственные здания" [17].

Эксперт пришел к выводу об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан.

Кроме того, эксперт указал, что строительные работы на объекте, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, вл. 3, стр. 2, связанные с увеличением объема и площади нежилого здания путем возведения пристроек относятся к работам по реконструкции здания. Увеличение площади объекта с площади 144,5 кв. м (рассчитана по плану ТБТИ, т. 2, л.д. 113) до 318,0 кв. м (существующая на дату экспертного осмотра) произошло за счет комнат: 18,3 (комн. 3, пом. N II) + 37,1 (комн. 1, пом. N I) + 67,6 (комн. 2, пом. N I) + 6,8 (комн. 3, пом. N I) + 10,5 (комн. 4, пом. N I) + 15,3 (комн. 5, пом. N I) + 17,9 (комн. 6, пом. N I) = 173,5 кв. м. Существующий на дату проведения экспертного осмотра объект исследования площадью 318,0 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, вл. 3, стр. 2, является новым объектом по отношению к существовавшему ранее объекту площадью 144,5 кв. м (площадь 167,3 кв. м экспертом не учитывается, в связи с отсутствием на нее технического паспорта БТИ), поскольку: - проведена реконструкция здания путем возведения пристроек общей площадью 173,5 кв. м; - увеличились внешние границы (площадь застройки). Пристроенная часть строения (склад) не имеет общих конструктивных элементов с основной частью строения, а также отсутствие видимых дефектов и повреждений на основных конструктивных элементах, негативно влияющих на их несущую способность и эксплуатационную пригодность, установлена возможность приведения объекта по адресу: г. Москва, ул. Измайловский Вал, вл. 3, стр. 2 в первоначальное состояние, приближенное к габаритным значениям площади 167,3 кв., контур которой показан на плане земельного участка (т. 1, л.д. 92). Демонтажу в данном случае подлежат такие основные конструкции как: кровельное покрытие; каркас из стоечно-ригельный рамной конструкции, с металлическими профилированными листами; кирпичный цоколь. При этом предварительно необходимо

демонтировать технические системы (электроснабжения, сантехнические.), а также элементы отделки.

Суды первой и апелляционной инстанций, с учетом выводов судебной экспертизы, отказывая в удовлетворении исковых требований, исходили из установленных обстоятельств того, что спорный объект не является объектом капитального строительства, в связи с чем на него не распространяются положения ст. 222 ГК РФ.

Кроме того, суд первой инстанции, установив, что начало течения срока исковой давности следует исчислять с 16.06.2010, когда перепланировка и переоборудование помещений утверждены на заседании межведомственной комиссии по использованию жилищного и нежилого фонда Восточного административного округа. При этом Префектура ВАО г. Москвы на момент установления факта перепланировки являлась уполномоченным органом города Москвы по обращению в суд с требованиями о признании постройки самовольной, пришел к выводу о пропуске истцами срока исковой давности.

Согласно определению Верховного Суда РФ от 25.07.2016 N 310-ЭС16-7879 по делу N А48-5983/2014 разрешение вопроса об иной дате начала течения срока исковой давности относится к переоценке установленных судами фактических обстоятельств конкретного дела.

Отказывая в удовлетворении требования о признании права собственности на спорный объект отсутствующим, суды первой и апелляционной инстанций, с учетом разъяснений, данных в п. п. 52, 53 постановления Пленума ВС РФ N 10 и пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебном порядке при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", исходили из того, что истцами не доказано, что в данном случае имеет место нарушение прав и законных интересов публичного образования. Сам по себе факт регистрации права собственности на спорный объект не нарушает права собственника на возврат земельного участка, поскольку участок подлежит освобождению по истечении срока аренды.

Доводы заявителей о том, что суды необоснованно отказали в удовлетворении требования о признании права собственности на движимый объект отсутствующим, подлежат отклонению, поскольку в рассматриваемом случае истцами было заявлено требование не в отношении спорной пристройки площадью 173,5 кв. м, а на весь объект недвижимости.

При этом, суд кассационной инстанции отмечает, что заявители не утратили право на обращение в суд с требованиями о демонтаже спорной пристройки площадью 173,5 кв. м.

Суд кассационной инстанции обращает внимание, что согласно правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, приведенной, в том числе, в Определении от 17.02.2015 N 274-О, статьи 286 - 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, находясь в системной связи с другими положениями данного Кодекса, регламентирующими производство в суде кассационной инстанции, предоставляют суду кассационной инстанции при проверке судебных актов право оценивать лишь правильность применения нижестоящими судами норм материального и процессуального права и не позволяют ему непосредственно исследовать доказательства и устанавливать фактические обстоятельства дела.

Иное позволяло бы суду кассационной инстанции подменять суды первой и второй инстанций, которые самостоятельно исследуют и оценивают доказательства, устанавливают фактические обстоятельства дела на основе принципов состязательности, равноправия сторон и непосредственности судебного разбирательства, что недопустимо. Соответствующая правовая позиция отражена в Определении Верховного Суда РФ от 12.07.2016 N 308-ЭС16-4570 по делу N А63-3604/2015.

Доводы заявителей кассационной жалобы, по которым они не согласны с оспариваемыми судебными актами, направлены на переоценку обстоятельств, установленных судами первой и апелляционной инстанций, что недопустимо при рассмотрении дела в суде кассационной инстанции, исходя из положений главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При указанных обстоятельствах, суд кассационной инстанции не установил оснований для изменения или отмены решения арбитражного суда первой и постановления апелляционной инстанций, предусмотренных в ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 29.08.2019 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2019 по делу № А40-255837/17 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Н.Ю. Дунаева

Судьи:

А.Р. Белова

Л.В. Федулова