



14020012296908

41_32020882

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-92831/21-41-570

Резолютивная часть решения объявлена 15.03.2022**Решение в полном объеме изготовлено 05.05.2022**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Верезовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Титовой А.А., при участии представителей истцов Никитиной Н.В. по доверенностям от 07.12.2021 № 33-Д-1107/21 и от 14.09.2021 № 4-47-1701/21, и ответчика Жебеля В.В. по доверенности от 10.06.2021, 3-го лица ИП Алиева Раята Самендара оглы – Хромова С.А. и Жебеля В.В. по доверенности от 28.02.2022, дело по иску Правительства Москвы (ОГРН 1027739813507), Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) к ООО «Триггер» (ОГРН 1207700154056) о признании постройки самовольной и ее сносе, о признании отсутствующим права собственности на самовольную постройку, 3-и лица – Управление Росреестра по Москве, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, ИП Алиев Раят Самендар оглы, **установил:**

Истцы просят суд признать самовольной постройкой здание площадью 96, 1 кв. м с кадастровым номером 77:02:0002012:8749 по адресу: г. Москва, ул. Плещеева, вл. 20Б, признать отсутствующим зарегистрированное за ответчиком право собственности на указанное здание, обязать ответчика в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу снести указанное здание, а в случае неисполнения ответчиком решения суда в установленный в решении срок предоставить

Правительству Москвы в лице Госинспекции по недвижимости города Москвы право самостоятельно снести здание за счет ответчика.

В обоснование иска истцы сослались на то, что земельный участок площадью 404 кв. м с кадастровым номером 77:02:0002012:42 по адресу: г. Москва, ул. Плещеева, вл. 20Б, - предоставлялся в аренду ИП Алиеву Раяту Самендару оглы по договору аренды от 16.11.2009 № М-02-030974 для эксплуатации магазина «Продукты»; для капитального строительства земельный участок в аренду не предоставлялся, однако в отсутствие разрешения на строительство на указанном земельном участке построено здание, которое поставлено на кадастровый учет с кадастровыми номерами 77:02:0002012:8749 и 77:02:0002014:1032, право собственности на здание зарегистрировано за ответчиком, что установлено актом Госинспекции по недвижимости города Москвы от 05.11.2020 № 9020363.

Истцы считают спорное здание самовольной постройкой, ссылаясь на то, что в определении от 03.07.2007 № 595-О-П Конституционный Суд Российской Федерации разъяснил, что для признания объекта самовольной постройкой достаточно наличие хотя бы одного из трех условий, перечисленных в п. 1 ст. 222 ГК Российской Федерации, и на то, что объект в качестве самовольной постройки включен в приложение № 2 к постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП.

Ответчик против иска возражал, сославшись на то, что здание торгового павильона построено на основании исходно-разрешительной документации от 20.07.1998 № 1343, принято в эксплуатацию актом от 02.12.1998, утв. распоряжением первого заместителя префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 22.01.1999 № 13-ЮП, Комиссий по вопросам работы предприятий потребительского рынка и услуг округа при Правительстве Москвы (протокол от 02.10.2002 № 15) разрешено увеличение площади павильона, а распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 22.09.2003 № 651-СМ утверждено решение Межведомственной комиссии округа от 03.09.2003 об увеличении площади павильона и его перепланировке. Объект находится в границах земельного участка, предоставленного в аренду для строительства и эксплуатации торгового павильона, разрешение на строительство (реконструкцию) объекта не требуется, так как в соответствии с п. 4 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации такое разрешение не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным

регламентом.

Кроме того, ответчик заявил о том, что объект приобретен им у 3-го лица (ИП Алиева Раятя Самендара оглы) по договору купли-продажи, право собственности продавца зарегистрировано на объект в 1999 году, в связи с чем ответчик считает, что срок исковой давности по состоянию на дату подачи искового заявления в суд истек, что является самостоятельным основанием для отказа в иске.

В судебное заседание не явились 3-и лица Управление Росреестра по Москве, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, о месте и времени судебного разбирательства извещены надлежащим образом, дело рассматривалось судом в отсутствие указанных 3-х лиц в соответствии со ст. 156 АПК Российской Федерации.

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами и 3-ми лицами, заслушав объяснения представителей сторон и 3-го лица ИП Алиева Раятя Самендара оглы, суд установил, что требования истцов основаны на составленном Госинспекцией по недвижимости города Москвы акте от 05.11.2020 № 9020363, в котором указано, что по адресу: г. Москва, ул. Плещеева, д. 20Б, - находится здание, поставленное на кадастровый учет с кадастровыми номерами 77:02:0002012:8749 и 77:02:0002014:1032, которое обладает признаками самовольной постройки, так как исходно-разрешительная документация разрабатывалась на некапитальный объект - временный торговый павильон «Продукты», в то время как на здание зарегистрировано право собственности ответчика.

Из выписки из ЕГРН от 18.12.2020 № КУВИ-002/2020-49651142 следует, что 24.08.2020 за ответчиком зарегистрировано право собственности на нежилое здание площадью 96, 1 кв. м с кадастровым номером 77:02:0001012:8749 по адресу: г. Москва, ул. Плещеева, д. 20Б.

Здание приобретено ответчиком на основании договора купли-продажи нежилого сооружения от 13.08.2020, предметом которого является нежилое сооружение площадью 96, 1 кв. м с кадастровым номером 77:02:0002012:8749. В п. 1. договора указано, что право собственности продавца на сооружение зарегистрировано 30.11.1999.

Из выписки из ЕГРН следует, что здание находится в границах земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002012:42.

Указанный земельный участок предоставлялся 3-му лицу ИП Алиеву Раяту Самендару оглы в аренду по договору аренды от 16.11.2009 № М-02-030974 для

эксплуатации здания магазина «Продукты», право собственности на которое зарегистрировано за арендатором.

Ранее земельный участок площадью 125 кв. м по указанному адресу предоставлялся в аренду 3-му лицу ИП Алиеву Раяту Самендару оглы по договору аренды от 26.08.1998 № М-02-503782 на 5 лет для строительства и эксплуатации торгового павильона (100 кв. м) и для летнего кафе (25 кв. м). В п. 4.2 указанного договора сделана ссылка на градостроительное заключение от 20.07.1998 № 1343, из которого следует, что оно разработано на объект торговли – павильон «Продукты» как некапитальный объект.

Актом от 02.12.1998 в эксплуатацию принят павильон «Продукты» площадью 100 кв. м.

Распоряжением от 22.09.2003 № 651-СМ префект Северо-Восточного административного округа города Москвы утвердил решение Межведомственной комиссии округа от 03.09.2003 (протокол № 8, и. 33) о перепланировке указанного павильона, которая, как следует из заключения ГУН ГлавАПУ Москомархитектуры от 22.08.2003 № 222-03-397/3, состояла в пристройке входного тамбура и помещения.

Согласно представленной в дело технической документации (техническому паспорту, экспликации, поэтажным планам) площадь павильона, принятого в эксплуатацию в 1998 году, составляла 96 кв. м, после пристройки тамбура и помещения площадь павильона увеличилась до 129 кв. м.

При этом договором аренды земельного участка от 26.05.2004 № М-02-509841 предусмотрено, что в аренду на 5 лет предоставляется земельный участок площадью 144 кв. м для эксплуатации торгового павильона «Продукты» и разработки исходно-разрешительной документации для перевода объекта в капитальный, п. 4.1 договора возлагает на арендатора обязанность до окончания срока аренды разработать исходно-разрешительную документацию для перевода объекта в капитальный и представить ее в течение месяца арендодателю для внесения изменений в договор.

Проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизой установлено, что объект по адресу: г. Москва, ул. Плещеева, вл. 20Б, - является объектом капитального строительства, объект имеет прочную связь с землей, его перемещение без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта невозможно, объект соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

П. 1 ст. 222 ГК Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ) устанавливает, что 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.

Как указано в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 № 595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в п. 1 ст. 222 ГК 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 п. 2 той же статьи последствия, т.е. санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Согласно п. 2 ст. 222 Кодекса (в редакции Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ) самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом, осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных п. 3, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с

установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

П. 3 ст. 222 Кодекса в указанной редакции предусматривает, что 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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, указано, что из системного толкования норм п. 1 и 3 ст. 222, п. 1 ст. 615 ГК Российской Федерации, пп. 2 п. 1 ст. 40 и п. 1 ст. 41 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что право собственности на самовольную постройку, возведенную лицом без необходимых разрешений на земельном участке, который предоставлен ему по договору аренды для строительства соответствующего объекта недвижимости, может быть признано, если такое строение создано без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил и если его сохранение не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Плещеева, вл. 20Б, - первоначально предоставлялся в аренду для строительства и эксплуатации торгового павильона «Продукты» как временного некапитального объекта; после приемки торгового павильона в эксплуатацию арендатору земельного участка разрешено увеличить площадь павильона за счет пристройки тамбура и помещения и перевести павильон из некапитального объекта в капитальный.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, оснований для признания здания самовольной постройкой не имеется.

Кроме того, в ходе судебного разбирательства ответчик заявил о применении

судом исковой давности, сославшись на то, что объект приобретен им по договору купли-продажи от 13.08.2020, в котором указано, что право собственности продавца на объект зарегистрировано 30.11.1999.

Согласно гл. 12 «Исковая давность» ГК Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в 3 года, течение указанного срока начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, при этом по обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности по окончании срока исполнения; исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения; с истечением срока исковой давности по главному требованию истекает срок исковой давности и по дополнительным требованиям. Основания для приостановления и перерыва течения срока исковой давности перечисляются в законе (ст. 202 и 203 Кодекса).

Согласно п. 2 ст. 199 ГК Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В п. 57 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и 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» указано, что 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 Едином государственном реестре недвижимости.

Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 ГК Российской Федерации.

В п. 22 названного постановления указано, что на требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

Договор аренды земельного участка от 16.11.2009 № М-02-030974 заключен Департаментом земельных ресурсов города Москвы с ИП Алиевым Раятом Самендаром оглы на 49 лет как с собственником объекта недвижимости, что следует из п. 1.4 договора. Таким образом, о государственной регистрации права собственности арендатора на спорный объект Департамент узнал не позднее даты заключения указанного договора аренды, в связи с чем срок исковой давности в данном случае следует исчислять не позднее чем с указанной даты. По состоянию на дату подачи

искового заявления в суд срок исковой давности истек, объект угрозы жизни и здоровью граждан не создает, что является самостоятельным основанием для отказа в иске.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 222 ГК Российской Федерации, ст. 65, 167-170 АПК Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

в иске отказать.

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

Судья

О.А. Березова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 01.03.2022 9:33:00
Кому выдана Березова Ольга Александровна