АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

http://www.msk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва **Дело № А40-2[redacted]/22-85-[redacted]**

16 февраля 2024 г.

Резолютивная часть решения объявлена 01 февраля 2024 года

Полный текст решения изготовлен 16 февраля 2024 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Председательствующего судьи Федоровой Д.Н. (единолично),

при ведении протокола секретарем судебного заседания Рупчевым К.Г.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

ВЫСШЕГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ-ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ (ОГРН: 1027739813507, ИНН: 7710489036), ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (ОГРН: 1037739510423, ИНН: 7705031674)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "П[redacted]" (ОГРН: 10[redacted]94, ИНН: 77[redacted]91)

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

о признании помещения и пристройки самовольными постройками, об обязании привести здание в первоначальное состояние путем сноса помещения и пристройки, о признании права собственности отсутствующим, об обязании освободить участок, об обязании провести техническую инвентаризацию

при участии:

от истца (1) – Пятлин Н.Н. по дов. от 24.05.2023 №4-47-1093/23

от истца (2) - Пятлин Н.Н. по дов. от 18.12.2023 №ДГИ-Д-1753/23

от ответчика – Тазин Ю.Н. по дов. от 21.12.2022 №б/н (адв. уд.)

УСТАНОВИЛ:

Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы обратились в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "П[redacted]" о признании помещения III площадью 331,2 кв.м и пристройки (помещение II и III цокольного этажа) площадью 20,5 кв.м в здании с кадастровым номером 77:[redacted]:000[redacted]:1050 по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] самовольными постройками, об обязании в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести помещения III площадью 331,2 кв.м и пристройки (помещение II и III цокольного этажа) площадью

20,5 кв.м в здании с кадастровым номером 77:[redacted]:1050 по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], предоставить в случае неисполнения ответчиком 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 ответчика расходов, о признании отсутствующим права собственности ответчика на здание с кадастровым номером 77:[redacted]:1050, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], в части помещения III площадью 331,2 кв.м и пристройки (помещение II и III цокольного этажа), об обязании в месячный срок освободить земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], вл. [redacted], от помещения III площадью 331,2 кв.м и пристройки (помещение II и III цокольного этажа) площадью 20,5 кв.м в здании с кадастровым номером 77:[redacted]:1050 по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], предоставив в случае неисполнения ответчиком 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 объектов с дальнейшим возложением на ответчика расходов, об обязании в месячный срок с момента сноса помещения III площадью 331,2 кв.м и пристройки (помещение II и III цокольного этажа) площадью 20,5 кв.м в здании с кадастровым номером 77:[redacted]:1050 по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], а также обеспечить постановку объекта на государственный кадастровый учет, 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 постановке объекта на государственный кадастровый учет с дальнейшим возложением на ответчика расходов.

Протокольным определением суда от 01.02.2024 в порядке ст. 49 АПК РФ приняты уточненные исковые требования о признании помещения III площадью 331,2 кв.м. технического этажа и помещения II и III общей площадью 20,5 кв.м. цокольного этажа в здании (кадастровый номер 77:[redacted]:1050) по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] самовольными постройками, обязании ООО «ПРОФ ИНВЕСТ» с момента вступления в законную силу решения суда привести здание (кадастровый номер 77:[redacted]:1050) по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], в первоначальное состояние в соответствии с документами БТИ на здание (поэтажным планом от 24.05.2000 года), путем сноса помещения III площадью 331,2 кв.м. технического этажа и помещения II и III общей площадью 20,5 кв.м. цокольного этажа, предоставив в случае неисполнения ответчиком 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 «П[redacted]» расходов, признании зарегистрированного права собственности ООО «П[redacted]» на здание (кадастровый номер 77:[redacted]:1050) по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] в части помещения III площадью 331,2 кв.м .технического этажа и помещения II и III общей площадью 20,5 кв.м. цокольного этажа, отсутствующим, обязании ООО «П[redacted]» в месячный срок освободить земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], от помещения III площадью 331,2 кв.м. технического этажа и помещения II и III общей площадью 20,5 кв.м. цокольного этажа в здании (кадастровый номер 77:[redacted]:1050) по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], предоставив в случае неисполнения ответчиком 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 объектов с дальнейшим возложением на ООО «П» расходов, обязании ООО «П» в месячный срок с момента сноса помещения III площадью 331,2 кв.м. технического этажа и помещения II и III общей площадью 20,5 кв.м. цокольного этажа, провести техническую инвентаризацию здания (кадастровый номер 77::000:1050) по адресу: г. Москва, ул. Т, д. , а также обеспечить постановку объекта на государственный кадастровый учет, 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 постановке объекта на государственный кадастровый учет с дальнейшим возложением на ООО «П» расходов.

В судебное заседание по ходатайству истцов явился эксперт ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России В А М для дачи пояснений по экспертному заключению.

В судебном заседании был произведён допрос эксперта, диск с аудиозаписью допроса эксперта прилагается к протоколу судебного заседания от 01.02.2024.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что в результате обследования земельного участка установлен факт регистрации права собственности на объект капитального строительства при отсутствии разрешительной документации на реконструкцию объекта капитального строительства. До настоящего времени выявленные нарушения не устранены, в связи с чем истцы обратились в суд с настоящим иском.

В судебном заседании представитель Правительства Москвы, Департамента городского имущества г. Москвы настаивал на удовлетворении исковых требований по доводам иска.

В судебном заседании представитель ответчика возражал относительно заявленных исковых требований по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление, заявил о пропуске срока исковой давности.

Третьи лица, извещенные о дате, времени и месте проведения судебного заседания в соответствии со ст. ст. 121, 122 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации надлежащим образом, в суд не явились, своих представителей в суд не направили.

Дело рассмотрено без участия третьих лиц, в порядке ст. ст. 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Изучив все материалы дела, в том числе предмет и основание заявленного иска, доводы отзыва на иск, исследовав и оценив все представленные по делу доказательства, арбитражный суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

При этом суд исходит из того, что в соответствии со ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Согласно ч. 1 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Вместе с тем, согласно ч.2 ст.9 Арбитражного процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Из материалов дела следует, что актом Госинспекции по недвижимости от 21.07.2022 № 90 установлено, что на земельном участке с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Т, вл. общей площадью 4829 кв.м с кадастровым номером 77:000:218 расположено нежилое семиэтажное здание по адресу: г. Москва, ул.

Т[redacted], д. [redacted] с кадастровым номером 77:[redacted]:000[redacted]:1050 площадью 15418,1 кв.м 1968 года постройки. На здание зарегистрировано право собственности Ответчика (запись в ЕГРН от 28.03.2006 № 77-[redacted]/007/[redacted]0).

Земельный участок передан ООО «П[redacted]Г» (далее - Ответчик) Договором аренды № М-09-[redacted] от 26.12.2007 по 01.12.2056 для эксплуатации Административного здания.

По данным ГБУ МосгорБТИ по состоянию на 25.07.2003 и поэтажному плану по состоянию на 29.01.2008 на земельном участке шестиэтажное с техническим (седьмым) этажом нежилое здание 1968 года постройки общей площадью 14817,2 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted]. Площадь помещений технического этажа здания составляла 1267,2 кв.м (в том числе площадь 1167,2 кв.м. помещений технического этажа была учтена за итогом).

Установлено, что после 2008 года возведено помещение III технического (седьмого) этажа площадью 331,2 кв.м. (застроен 2-й свет над шестым этажом) в здании.

В результате проведенной реконструкции площадь здания увеличилась с 14817,2 кв.м. (по состоянию на 25.07.2003) до 15418,1 кв.м. (по состоянию на 29.09.2015), площадь технического этажа увеличилась с 1267,2 кв.м. до 1898,6 кв.м. Помещения здания эксплуатируются под офисы.

Установлено, что после 2000 года возведена одноэтажная пристройка площадью 20,5 кв.м. к цокольному этажу здания, которая учтена ГБУ МосгорБТИ 29.01.2008 как помещение II и III цокольного этажа. По материалам технического учета по состоянию на 24.05.2000 данная пристройка отсутствовала. Пристройка эксплуатируется под хозяйственные цели.

В обоснование заявленных требований истцы указывают, что земельный участок для целей строительства не предоставлялся, разрешения на строительство/реконструкцию и ввод в эксплуатацию объекта не оформлялись, в связи с чем помещение III площадью 331,2 кв.м и пристройка (помещение II и III 1 цокольного этажа) площадью 20,5 кв.м здания по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], [redacted] д. [redacted] обладают признаками самовольной постройки.

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 й 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 помещение III площадью 331,2 кв.м. и пристройка (помещение II и III цокольного этажа) площадью 20,5 кв.м. здания по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] в установленном порядке включена 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 под номером [redacted].

Выявленные нарушения до настоящего времени не устранены, в связи с чем истцами заявлены настоящие исковые требования.

До настоящего времени выявленные нарушения не устранены, в связи с чем истцами заявлены настоящие исковые требования.

В соответствии с п. п. 1, 2 ст. 222 ГК РФ под самовольной постройкой понимается 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.

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

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

Конституционным Судом Российской Федерации в п. 2 Определения от 03.07.2007 г. N 595-О-П, разъяснено, что, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в п. 1 ст. 222 ГК РФ 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 в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (абзац 3 пункт 3 статьи 222 ГК РФ).

Согласно п. 28 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", положения ст. 222 Гражданского кодекса РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Кроме того, согласно п. 9 указанного Постановления Пленумов положения ст. 222 Гражданского кодекса РФ не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Из системного толкования указанного Постановления Пленумов следует, что положения ст. 222 Гражданского кодекса РФ распространяются, как, на самовольную реконструкцию, так и на перепланировку недвижимого имущества в результате, которых возник новый объект недвижимости.

Поскольку в результате проведенной реконструкции спорного объекта возник новый объект недвижимости то к рассматриваемым правоотношениям применению подлежат положения ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом (ст. 4 Гражданского кодекса РФ).

Понятие самовольная постройка распространено на здания, строения, сооружения, не являющиеся индивидуальными жилыми домами, ст. 222 Гражданского кодекса РФ, которая применяется с 01.01.1995, и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный закон от 30.11.1994 N 52-ФЗ). Таким образом, здания, строения и сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками и снесены на этом основании. Соответствующая правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 N 12048/11.

Сторонами в порядке статьи 82 АПК РФ заявлены ходатайства о назначении строительно – технической экспертизы.

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.

С учетом ходатайств сторон по делу о назначении экспертизы, учитывая, что требуются специальные познания, в связи с чем определение суда от 12.05.2023 по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России.

Пред экспертами были поставлены следующие вопросы:

1. Как изменились индивидуально-определенные признаки (площадь, высота, строительный объем, площадь застройки, количество этажей, материал стен, функциональное назначение, конструктивное решение) здания по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] в соответствии с поэтажным планом от 24.05.2000 года и экспликацией от 15.06.1998 года?
2. Установить в результате каких работ (новое строительство, реконструкция) произошло возведение помещения III площадью 331,2 кв. м. технического этажа и помещение II и III общей площадью 20,5 кв. м цокольного этажа, в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] (в соответствии с поэтажным планом от 24.05.2000 года и экспликацией от 15.06.1998 года)?
3. Возможно ли технически привести здание в первоначальное положение в соответствие с поэтажным планом от 24.05.2000 года и экспликацией от 15.06.1998 года, 2 расположенном по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] и какие для этого необходимо провести мероприятия?
4. Допущены ли при производстве строительных работ на объекте по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам?
5. Создает ли помещения III площадью 331,2 кв. м. технического этажа и помещение II и III общей площадью 20,5 кв. м цокольного этажа, в здании, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] угрозу жизни и здоровью граждан? Являются ли выявленные несоответствия устранимыми, в случае устранения данных несоответствий, будет ли сохраняться угроза жизни и здоровью граждан.

По результатам проведенной экспертизы заключением эксперта № 3[redacted]/19-[redacted]-23 от 03.10.2023 установлено следующее.

Отвечая на первый вопрос, эксперт установил, что в результате произведенных работ после 24.05.2000 г., в сравнении с указанными данными, изменились следующие индивидуально-определенные признаки объекта в сторону увеличения: объем, общая площадь, площадь застройки. А также было изменено функциональное назначение помещений с учебно-административных на офисные. Материал стен и конструктив здания при этом в целом не менялся, за исключением добавления монолитных плит и колонн при устройстве вновь возведенного перекрытия.

Отвечая на второй вопрос, эксперт установил, что возведение помещения III площадью 331,2 кв. м. технического этажа и помещений II и III общей площадью 20,5 кв.м. цокольного этажа, в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] (в соответствии с поэтажным планом от 24.05.2000 года) произошло в результате работ по реконструкции.

Отвечая на третий вопрос, эксперт установил, что технически, привести здание в первоначальное положение в соответствие с поэтажным планом от 24.05.2000 года, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], возможно.

При этом необходимо осуществить следующие мероприятия:

- провести техническое обследование;
- на основе проведенного обследования разработать проект демонтажных работ;

- получить необходимые разрешен несогласования на производство работ.

Демонтажные работы и приведение здания в первоначальное состояние проводить в следующей последовательности:

- ограждение зоны производства работ;
- выполнение противоаварийных мероприятий;
- отключение внутренних коммуникаций на 6-м и 7-м этажах исследуемой здания, а также в спорной пристройке;
- осуществление демонтажа отделочного покрытия, ненесущих перегородок, дверей в спорной части здания;
- разборка ж/б открытых лестниц, ведущих к спорным помещениям помещение III площадью 331,2 кв. м. технического этажа) с 6-го по 7-й этаж;
- осуществление демонтажа монолитного перекрытия между 6-м и 7-м этажами в спорной части здания (под помещением III площадью 331,2 кв. м. технического этажа);
- демонтаж внутренних стен и ж/б колонн 6-го этажа под спорными помещениями (помещение III площадью 331,2 кв. м. технического этажа);
- осуществление демонтажа кровли, наружных и внутренних стен спорной пристройки (помещение II и III общей площадью 20,5 кв. м цокольного этажа);
- откопка и демонтаж ж/б фундаментов под спорными помещениями пристройки (помещение II и III общей площадью 20,5 кв. м цокольного этажа);
- проведение необходимых ремонтных работ в сопредельных конструкциях, которые неизбежно, будут иметь повреждения после демонтажных работ;
- восстановление планировки и конфигурации здания, оконных и дверных проемов, инженерных сетей, в соответствии с первоначальными данными документов технического учета;
- выполнение отделочных работ, подключение инженерных систем й благоустройство.

Отвечая на четвертый вопрос, эксперт установил, что при производстве строительных работ на объекте по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], нарушения градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам не допущены.

Отвечая на пятый вопрос, эксперт установил, что помещения III площадью 331,2 кв. м. технического этажа и помещение II и III общей площадью 20,5 кв. м цокольного этажа, в здании, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] не создают угрозу жизни и здоровью граждан

На основании части 2 статьи 64, части 3 статьи 86 АПК РФ заключения экспертов являются одним из доказательств по делу и оцениваются наряду с другими доказательствами.

В соответствии со статьей 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Экспертом исследование проведено объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, в заключение эксперт основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Таким образом, экспертом в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности: научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 № 73-ФЗ.

Проведение судебной экспертизы должно соответствовать требованиям статьей 82, 83, 86 АПК РФ, в заключении эксперта должны быть отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 АПК РФ сведения, экспертное заключение должно быть основано на материалах дела, являться ясным и полным.

Оценив, данное экспертное заключение, суд находит его соответствующими 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 эксперта, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суд считает надлежащим доказательством по делу.

Статьями 48, 49, 51 Градостроительного кодекса РФ установлен порядок и требования к разработке и согласованию исходно-разрешительной документации, получению разрешения на производство работ по строительству и реконструкции.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией понимается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно пункту 3 статьи 49 ГрК РФ, если для реконструкции требуется получение разрешения на строительство, производится экспертиза проектной документации.

Пунктом 3 статьи 1 Закона города Москвы от 09 июля 2003 года №50 «О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве» реконструкция определена как комплекс работ по изменению архитектурно-градостроительного решения существующего градостроительного объекта путем создания капитальных пристроек, надстроек, мансард, изменения несущих конструкций и систем инженерного оборудования объекта, а также соответствующего изменения инженерного обеспечения и благоустройства территории.

В соответствии с ч. 1 ст. 222 Гражданского кодекса 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.

Согласно ч. 2 ст. 222 Гражданского кодекса РФ, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Использование самовольной постройки не допускается. 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 (далее - установленные требования), 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 пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 28 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в случае проведения реконструкции, в результате которой не возник новый объект, оснований для применения положений ст. 222 ГК РФ не имеется.

Исходя из разъяснений, содержащихся в абзаце 2 пункта 22 указанного Постановления 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 соответствии со статьей 2 АПК РФ, одной из задач судопроизводства являются защита и восстановление нарушенных прав и законных интересов лиц, обращающихся в арбитражный суд.

В соответствии со статьей 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Из материалов дела следует, что ответчиком в 2006 году были подготовлены Проект переоборудования помещений цокольного, первого, второго, третьего этажей административного здания по адресу г. Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted] и Проект переоборудования помещений четвертого, пятого, шестого, технического этажей административного здания по адресу г.Москва, ул. Т[redacted], д. [redacted], которые в установленном порядке прошли процедуру согласования в Префектуре и Правительстве Москвы о чем имеется отметка Мосгорэкспертизы.

Распоряжением Префектуры [redacted] города Москвы от 19.10.2007 № [redacted] утверждено решение МВК по использованию нежилого и жилищного фонда [redacted] от 15.10.2007г. (протокол № 14/07), которым согласовано проведение работ по перепланировке нежилых помещений цокольного, 1-го, 2-го, 3-го, 4-го, 5-го, 6-го этажей и проведение реконструктивных работ по фасаду здания 6 этажного здания, расположенного: д. [redacted] по Т[redacted] ул., построенного в 1968 г.

В 2011 году было подготовлено Техническое заключение о состоянии конструкций, проект перепланировки нежилых помещений отдельно стоящего

нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Т[redacted], дом [redacted],

27.09.2011 Префектура [redacted] города Москвы издала Распоряжение № 2014 “Об утверждении решений МВК по использованию нежилого и жилищного фонда [redacted] от 22.09.2011г., протокол № [redacted]”.

Согласно выписки из протокола № [redacted] от 22.09.2011г. заседания МВК по использованию нежилого и жилищного фонда [redacted] согласованы реконструктивные работы по фасаду и перепланировку помещений цокольного, технического, 1-го, 2-го, 3-го, 4-го, 5-го, 6-го этажей 6-ти этажного здания, расположенного по адресу: ул. Т[redacted], д.[redacted].

В рамках проеденной судебной экспертизы ходе осмотра и сопоставления представленной техническое документации БТИ, выявлено полное соответствие наружных и внутренне габаритов здания, в соответствии с поэтажной планировкой по состоянию и 05.10.2011 г.

Проведенными строительными работами было выполнено устройство монолитного ж/б перекрытия на месте второго света 6-го этажа с новой сеткой монолитных колонн и жестким защемлением с наружными стенами исследуемого здания, а также устройство открытых ж/б лестниц для связи 6 и 7 (технического) этажей, устройство пристройки на уровне цокольного этажа и внутренняя перепланировка здания. Таким образом, после проведенных работ изменились следующие параметры объекта капитального строительства:

- объем увеличился на 86 куб.м (за счет устройства пристройки);
- этажность не изменилась;
- общая площадь увеличилась на 600,5 кв.м (за счет устройства спорных помещений и внутренней перепланировки);
- площадь застройки увеличилась на 27 кв.м (за счет устройства пристройки);
- высота не изменилась.

В результате произведенных работ после 24.05.2000 г., в сравнении с указанными данными, изменились следующие индивидуально-определенные признаки объекта в сторону увеличения: объем, общая площадь, площадь застройки. А также было изменено функциональное назначение помещений с Учебно-административных на офисные. Материал стен и конструктив здания при этом в целом не менялся, за исключением добавления монолитных колонн при устройстве вновь возведенного перекрытия.

Таким образом, истцами не представлено доказательств того, что сохранение здания и помещения в реконструированном положении нарушает права и законные интересы истцов. По результатам проведенной экспертизы и представленных документов было установлено, что спорный объект отвечает градостроительным и строительным нормам и правилам, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью людей в рассматриваемой ситуации, нарушений градостроительных и строительных норм и правил не установлено.

Защита прав в силу ст.1, 10 ГК РФ не может нарушать права и интересы иных лиц.

Ответчик, возражая по иску, также заявил о пропуске истцами срока исковой давности.

В соответствии со ст. 196 Гражданского кодекса РФ общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Согласно п. 1 ст. 200 Гражданского кодекса РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2001 года N 15 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 ноября 2001 года N 18 "О

некоторых вопросах, связанных с применением Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу 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 иске.

Согласно п. 29 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением самовольной постройки, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

В силу ст. 208 Гражданского кодекса РФ исковая давность не распространяется на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В этой связи длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом (п. 49 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г.).

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 г. N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", в силу п. 1 ст. 200 ГК РФ срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в 8 лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав, в частности, о передаче имущества другому лицу, совершении действий, свидетельствующих об использовании другим лицом спорного имущества, например, земельного участка, и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права. 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 установлением порядке в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 ноября 2001 года N 15 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 ноября 2001 года N 18 "О некоторых вопросах, связанных с применением Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", если в ходе судебного разбирательства будет установлено, что сторона по делу 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 иске.

В п. 28 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 г. разъяснено, что положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. В Определении от 23.06.2015 г. N 24-КГ15-6 Верховный Суд РФ указал, что по смыслу ст. 222 Гражданского кодекса РФ созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и пр.).

В соответствии с правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в Постановлениях от 04.09.2012 г. N 3809/12 и от 18.06.2013 г. N 17630/12, о толковании ст. 200 ГК РФ относительно начала течения срока исковой давности при наличии контрольных функций, возложенных на органы государственной власти города Москвы, Правительство Москвы имеет возможность в пределах срока исковой давности получить сведения о государственном техническом учете и государственной регистрации прав на объект недвижимости.

В силу ч. 3 ст. 8 Федерального закона от 29.12.2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные физическим или юридическим лицам до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, признаются действительными.

В случае наличия документа, подтверждающего прохождение законной процедуры ввода объекта в эксплуатацию до введения в действие ГрдК РФ, данный документ приравнивается к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию, предусмотренному ст. 55 ГрдК РФ.

Согласно Положению о префектуре, утвержденному Постановлением Правительства Москвы от 03.12.2002 N 981-ПП (ред. от 23.05.2006) "Об образовании территориальных органов исполнительной власти города Москвы - управ районов", а именно п. 2.2.2.21 префектура принимает необходимые меры к сносу самовольных построек на территории округа с правом обращения в суды.

Префектуры обладали необходимыми полномочиями в сфере землепользования и застройки, что среди прочего установлено п. 2.2.2.19 Приложения N 3 к Положению о префектуре (в ред. N 16 от 08.05.2007), которым установлено, что префектура согласовывает предоставление земельных участков под строительство всех объектов, находящихся на территории административного округа, в том числе под размещение и реконструкцию линий и объектов всех видов внеуличного и наземного, городского и магистрального транспорта, улично-дорожной сети, сооружений транспортной инфраструктуры и автосервиса; сети и объектов связи.

Только Постановлением Правительства Москвы от 15.02.2013 N 76-ПП п. 5 установлено, что префектуры административных округов города Москвы и управы районов города Москвы не вправе осуществлять иные полномочия, в том числе осуществлять согласования, выдавать разрешения, уведомления и предписания, принимать решения, кроме установленных соответственно Приложением 1 и Приложением 2 к настоящему Постановлению.

Таким образом, спорный объект возведен и введен в действие на законных основаниях при наличии проекта и заключений компетентных органов.

Правительство Москвы должно было знать о наличии возведенных помещений в здании на этом участке, поскольку Префектура является территориальным органом исполнительной власти города Москвы, подведомственным Правительству Москвы в соответствии с Приложением N 1 к Постановлению Правительства Москвы от 24 февраля 2010 г. N 157-ПП).

Распоряжением Префектуры [redacted] города Москвы 27.09.2011 № [redacted] утверждено решение МВК (протокол № [redacted]) по использованию нежилого и жилищного фонда [redacted] от 22.09.2011г., согласно которому согласованы реконструктивные работы по фасаду и перепланировку помещений цокольного, технического, 1-го, 2-го, 3-го, 4-го, 5-го, 6-го этажей 6-ти этажного здания, расположенного по адресу: ул. Т[redacted], д. [redacted]".

Впоследствии, сведения о проведенной реконструкции здания с текущей площадью 15 418.1 кв.м. внесены в техническую документацию БТИ, что подтверждается Техническим паспортом на домовладение от 31.10.2011г, Экспликацией и поэтажным планом здания Северное ТБТИ по состоянию на 05.10.2011г.,

Таким образом, суд приходит к выводу, что истцы обладали информацией о возведении спорного объекта недвижимости начиная с 2011 года, а Правительство Москвы в лице своего территориального органа - Префектуры обладало полномочиями на обращение в суд в момент возведение спорных объектов и рассмотрения проектов, однако, не пользовалось им поскольку полагало, что объект возведен на законных основаниях согласно ими же выданным разрешениям.

С настоящим иском Департамент обратился 28.10.2022 года, то есть за пределами 3-х летнего срока исковой давности.

С учетом выводов судебной экспертизы, данных документов технического учета, суд находит указанный иск, не подлежащий удовлетворению.

В соответствии с подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации истцы освобождены от уплаты государственной пошлины, поэтому госпошлина в федеральный бюджет не взыскивается.

В силу положения статьи 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в состав судебных расходов входят издержки, связанные с рассмотрением дела.

Согласно статье 109 АПК РФ денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, относятся к судебным издержкам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Исходя из содержания названных норм права, понесенные расходы в связи с оплатой экспертизы подлежат распределению между сторонами в зависимости от результатов рассмотрения дела.

В связи с отказом в иске, расходы на проведение экспертизы относятся на истцов.

С учетом изложенного, руководствуясь ст. ст. 4, 9, 27, 49, 64, 65, 71, 102, 106, 110, 112, 121, 122, 123, 131, 156, 159, 167-170, 171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства, в Девятом арбитражном апелляционном суде, в течение месяца после его принятия судом.

Судья: Д.Н. Федорова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 10.03.2023 5:10:00
Кому выдана Федорова Дарья Николаевна