44[redacted]61

140[redacted]96

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk.arbitr.ru
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Москва
[redacted] марта 2025 г.

Дело №А40-2[redacted]/23-[redacted]-[redacted]

Резолютивная часть решение объявлено [redacted] февраля 2025 года
Полный текст решения изготовлен [redacted] марта 2025 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:
Председательствующий: судья [redacted]
при ведении протокола судебного заседания помощником [redacted]
рассмотрев в судебном заседании исковое заявление
ДГИ г. Москвы, Правительство Москвы
к ИП [redacted] В.И.
Третьи лица: Управление Росреестра по Москве, Комитет государственного строительного надзора, Госинспекция по недвижимости
о признании построек самовольными.

В судебное заседание явились:
от истца Правительства Москвы: Мамедов Р.Н. по доверенности от17.05.2024;
от истца ДГИ г. Москвы: Мамедов Р.Н. по доверенности от 27.12.2024;
от ответчика: Хоменко И.В. по доверенности от 18.09.2023; Тазин Ю.Н. по доверенности от 18.09.2023;
от третьих лиц: не явились, извещены.

УСТАНОВИЛ:

Правительство Москвы, ДГИ г. Москвы (далее - истцы) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к ИП [redacted] В.И. (далее – ответчики) о признании самовольными постройками:

- пристройку (1 этаж, пом. II, этаж 2 пом. III, ком. 1-23) площадью 829,9 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]95 по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted] стр. [redacted];

- пристройку (1 этаж, пом. I, ком. 2, 1 этаж, пом. II, ком. 1,2) площадью 938,5 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted],д. [redacted], стр. [redacted].

Обязать [redacted] В.И. в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести: пристройку (1 этаж, пом. II, этаж 2 пом. III, ком. 1-23) площадью 829,9 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted]

[redacted], д. [redacted] стр. [redacted]; - пристройку (1 этаж, пом. I, ком. 2, 1 этаж, пом. II, ком. 1,2) площадью 938,5 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted],д. [redacted], стр. [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 объекта недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на [redacted] В.И. расходов.

Признать отсутствующим зарегистрированное право собственности [redacted] В.И. на помещение площадью 851,2 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]95 по адресу: г. Москва, [redacted], д.[redacted], стр.[redacted], пом. 2/1; помещение площадью 938,5 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted], д[redacted], стр.[redacted], пом. [redacted].

Обязать [redacted] В.И. в месячный срок освободить земельный участок по адресу: г. Москва, [redacted], вл.[redacted] от пристройки (1 этаж, пом. II, этаж 2 пом. III, ком. 1-23) площадью 829,9 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted] стр.[redacted]; пристройки (1 этаж, пом. I, ком. 2, 1 этаж, пом. II, ком. 1,2) площадью 938,5 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted]д. [redacted], стр. [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 объекта с дальнейшим возложением на [redacted] В.И. расходов.

Обязать [redacted] В.И. в месячный срок с момента сноса пристроек (1 этаж, пом. II, этаж 2 пом. III, ком. 1-23) площадью 829,9 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted] стр.[redacted]; пристроек (1 этаж, пом. I, ком. 2, 1 этаж, пом. II, ком. 1,2) площадью 938,5 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted],д. [redacted], стр. [redacted] провести техническую инвентаризацию зданий с кадастровым номером 77:[redacted]21 по адресу: г. Москва, [redacted], д.[redacted], стр[redacted], с кадастровым номером 77:[redacted]22 по адресу: г. Москва, [redacted], д.[redacted] стр. [redacted], а также обеспечить постановку объектов 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 [redacted] В.И. расходов, с учетом уточнения исковых требований, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ.

Истцы поддержали заявленные требования в полном объеме по доводам, изложенным в иске, представили письменные пояснения по иску.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований, заявил о пропуске срока исковой давности.

Третьи лица в судебное заседание не явились, извещены.

Суд, учитывая надлежащее извещение третьих лиц (статья 123 АПК РФ) о месте и времени судебного заседания, проводит судебное заседание в порядке установленном ч. 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие третьих лиц.

Определением суда назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ФБУ РФЦСЭ при Министерстве юстиции РФ. На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1. Установить в результате каких работ (новое строительство, реконструкция) произошло увеличение площади здания с 1183,6 кв.м. до 2034,8 кв.м., расположенного по

адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted], стр. [redacted] (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ на 19.10.1993, 29.06.2007 г.)?

2. Установить в результате каких работ (новое строительство, реконструкция) произошло увеличение площади здания с 1183,6 кв.м. до 2122,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted], стр. [redacted] (в соответствии с техническими документами ГБУ МосгорБТИ на 19.10.1993, 29.06.2007 г.)?

3. В случае, если увеличение площади здания с адресным ориентиром: г. Москва, [redacted] д. [redacted], стр. [redacted], произошло в результате работ по реконструкции, то установить возможно ли технически привести здание в состояние до проведения работ по реконструкции (по состоянию на 19.10.1993) и установить какие для этого необходимо провести мероприятия?

4. В случае, если увеличение площади здания с адресным ориентиром: г. Москва, [redacted], д. [redacted], стр. [redacted], произошло в результате работ по реконструкции, то установить возможно ли технически привести здание в состояние до проведения работ по реконструкции (по состоянию на 19.10.1993) и установить какие для этого необходимо провести мероприятия?

5. Какие (помещения, комнаты) и в какой площади возникли в результате проведенных строительных работ по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted], стр. [redacted]?

6. Какие (помещения, комнаты) и в какой площади возникли в результате проведенных строительных работ по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted], стр. [redacted]?

7. В результате произведенных работ изменились ли индивидуально-определенные признаки здания и его частей (высота, площадь, этажность, площадь застройки, объем) по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted], стр. [redacted]?

8. В результате произведенных работ изменились ли индивидуально-определенные признаки здания и его частей (высота, площадь, этажность, площадь застройки, объем) по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted], стр. [redacted]?

9. Является ли пристройка общей площадью 851,2 кв.м. к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted], стр. [redacted] объектом капитального или некапитального строительства, перемещение которой без несоразмерного ущерба невозможно?

10. Является ли пристройка общей площадью 938,5 кв.м. к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted], стр. [redacted] объектом капитального или некапитального строительства, перемещение которой без несоразмерного ущерба невозможно?

11. Соответствует ли пристройка общей площадью 851,2 кв.м. к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted] стр. [redacted] градостроительным, строительным, противопожарным и санитарным нормам и правилам?

12. Соответствует ли пристройка общей площадью 938,5 кв.м. к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted] стр. [redacted] градостроительным, строительным, противопожарным и санитарным нормам и правилам?

13. Создаёт ли пристройка общей площадью 851,2 кв.м. к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted] стр. [redacted] угрозу жизни или здоровью граждан? Возможно ли устранить выявленные несоответствия, какие для этого необходимо провести мероприятия и в случае устранения данных несоответствий, будет ли сохраняться угроза жизни и здоровью граждан?

14. Создаёт ли пристройка общей площадью 938,5 кв.м. к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted] стр. [redacted] угрозу жизни или здоровью граждан? Возможно ли устранить выявленные несоответствия, какие для этого необходимо провести мероприятия и в случае устранения данных несоответствий, будет ли сохраняться угроза жизни и здоровью граждан?

Рассмотрев исковое заявление, исследовав имеющиеся в деле и дополнительно представлены в материалы дела доказательства, арбитражный суд находит исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как указывает истец в обоснование иска, Госинспекцией по недвижимости в ходе проведения обследования земельного участка площадью 50934 кв.м. с кадастровым номером 77[redacted]4 по адресу: г. Москва, [redacted], вл. [redacted] выявлены объекты недвижимости, обладающие признаками самовольных построек и размещенные без разрешительной документации.

Земельный участок предоставлен ответчику по договору аренды от 16.11.1994г. № М-[redacted]88 сроком до 16.11.2043г. для эксплуатации зданий

Актом Госинспекции от 09.01.2023г. № 90[redacted]4/2 установлено, что на земельном участке расположен имущественный комплекс, в том числе: нежилое двухэтажное производственно-складское здание с адресным ориентиром: г. Москва, [redacted], д.[redacted] стр. [redacted] площадью 2034,8 кв.м. В состав здания с кадастровым номером 77:[redacted]21 входят помещения с кадастровым номерами 77:[redacted]39 площадью 1183,6 кв.м. и 77:[redacted]95 площадью 851,2 кв.м., принадлежащие на праве собственности [redacted] В.И.

Изменение технико-экономических показателей произошло в результате реконструкции здания путем возведения 2-этажной пристройки площадью 851,2 кв.м.

Земельный участок под цели строительства не предоставлялся. Разрешение на строительство не выдавалось.

Таким образом пристройка (1 этаж, пом. II, этаж 2 пом. III, ком. 1-23) площадью 829,9 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]95 по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted] стр. [redacted] пом. [redacted] обладает признаками самовольного строительства.

Ввиду наличия признаков самовольного строительства, пристройка (1 этаж, пом. II, этаж 2 пом. III, ком. 1-23) площадью 829,9 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]95 по адресу: г. Москва, [redacted], д. [redacted] стр. [redacted] пом. [redacted], в установленном порядке включена в приложение № 2 к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013г. № 819-ПП под номером [redacted].

Актом Госинспекции от 09.01.2023г. № 90[redacted]4/2 установлено, что на земельном участке расположен имущественный комплекс, в том числе: нежилое двухэтажное производственно-складское здание с адресным ориентиром: г. Москва, [redacted], д.[redacted] стр. [redacted] площадью 2034,8 кв.м. В состав здания с кадастровым номером 77:[redacted]22 входят помещения с кадастровым номерами 77:[redacted]39 площадью 1183,6 кв.м. и 77:[redacted]96 площадью 938,5 кв.м., принадлежащие на праве собственности [redacted] В.И.

Изменение технико-экономических показателей произошло в результате реконструкции здания путем возведения 1-этажной пристройки площадью 938,5 кв.м.

Земельный участок под цели строительства не предоставлялся. Разрешение на строительство не выдавалось.

Таким образом пристройка (1 этаж, пом. I, ком. 2, 1 этаж, пом. II, ком. 1,2) площадью 938,5 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted] стр. [redacted] обладает признаками самовольного строительства.

Ввиду наличия признаков самовольного строительства, пристройка пристройку (1 этаж, пом. I, ком. 2, 1 этаж, пом. II, ком. 1,2) площадью 938,5 кв.м. с кадастровым номером 77:[redacted]96 по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted] стр. [redacted] в установленном порядке включена в приложение № 2 к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013г. № 819-ПП под номером [redacted].

Согласно части 1 и ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства,

реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно ч. 1 ст. 222 ГК РФ 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.

Частью 2 ст. 222 ГК РФ установлено, что самовольная постройка подлежит сносу осуществившим его лицом либо за его счет.

Согласно 272 ГК РФ собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние.

В соответствии со ст. 60, ст. 76 ЗК РФ, нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Отказывая в удовлетворении иска суд исходит из следующего.

Распоряжением Префекта СВАО г. Москвы № [redacted] от 29.12.2006г. на основании Акта о приемке законченного строительством объекта от 15.12.2006г. спорные объекты по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted], стр. [redacted] площадью 851,2 кв.м. и стр. [redacted] по тому же адресу введены в эксплуатацию.

В связи с чем спорные объекты возведены и введены в эксплуатацию на законном основании по распоряжению уполномоченного органа г. Москвы.

По результатам проведенной судебной экспертизы установлено, что спорные объекты недвижимости отвечают градостроительным, строительным, противопожарным и санитарным нормам и правилам, не создают угрозу жизни и здоровью людей.

При таких обстоятельствах истцами не представлено доказательств того, что сохранение спорных объектов недвижимости в реконструированном положении нарушает права и законные интересы истцов.

Правительство Москвы знало о наличии возведенных пристроек к зданию на земельном участке, поскольку Префектура является территориальным органом исполнительной власти города Москвы, подведомственным Правительству Москвы в соответствии с Приложением № 1 к Постановлению Правительства Москвы от 24.02.2010г. № 157-ПП.

Дата технического учета спорных объектов недвижимости – 20.04.2007г., дата внесения записи в ЕГРН о праве собственности – 26.07.2007г.

Истцы должны были узнать о возведении спорных построек с даты технического учета и внесения записи о праве собственности в ЕГРН, то есть не позднее 2007г.

Запись в ЕГРН о праве собственности ответчика на объект недвижимости по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted] стр. [redacted] (938,5 кв.м.) проведена 15.04.2010г., а на соседний объект по адресу: г. Москва, [redacted] д. [redacted] стр. [redacted] (851,2 кв.м.) проведена 20.04.2017г.

Земельный участок, с расположенными на нем спорными объектами, выбыл из владения собственника, что подтверждается договором аренды, в связи с чем

виндикационный иск может быть предъявлен в течение трех лет со дня, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

Согласно ст. 195, 196 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено, общий срок исковой давности устанавливается три года.

В соответствии со ст. 199 ГК РФ требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.

Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения решения судом.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Учитывая изложенное, исковые требования удовлетворению не подлежат.

Расходы по госпошлине распределяются на основании ст. 110 АПК РФ.

С учетом изложенного, на основании ст. ст. 2,8,10,11,12,125, 196-200, 304 ГК РФ и руководствуясь ст. ст.65, 167-170 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

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

Судья