АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
http://www.msk.arbitr.ru

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Москва Дело № А40-

2025 г.

Резолютивная часть решения объявлена 2025года

Полный текст решения изготовлен 2025 года

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Хорлиной С.С. (единолично),
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Нестеровым А.М.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску
ВЫСШЕГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ-ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
(125032 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА ТВЕРСКАЯ 13 , ОГРН: 1027739813507, Дата присвоения ОГРН: 18.12.2002, ИНН: 7710489036)
ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
(123112, ГОРОД МОСКВА, 1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ ПРОЕЗД, ДОМ 21, СТРОЕНИЕ 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)
к 1)ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЮ И В. К (ОГРНИП: 3 8, ИНН: 7 8, Дата присвоения ОГРНИП:)
2)ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЮ К М Ю (ОГРНИП: 3 5, ИНН: 7 6, Дата присвоения ОГРНИП:)
Третьи лица:
1)УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(115191, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, 15, ОГРН: 1097746680822, Дата присвоения ОГРН: 03.11.2009, ИНН: 7726639745)
2)КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (121059, ГОРОД МОСКВА, БРЯНСКАЯ УЛИЦА, 9, ОГРН: 1067746784390, Дата присвоения ОГРН: 07.07.2006, ИНН: 7730544207)
3)ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ

(101000, ГОРОД МОСКВА, ЛУБЯНСКИЙ ПРОЕЗД, 3/6, СТР.6, ОГРН: 5067746661351, Дата присвоения ОГРН: 18.09.2006, ИНН: 7701679961)
4)ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
(115035, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ, УЛ ПЯТНИЦКАЯ, Д. 19, СТР. 1, ОГРН: 1027700151170, Дата присвоения ОГРН: 23.08.2002, ИНН: 7705021556)
5) ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ "РОСКАДАСТР"
(107078, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ КРАСНОСЕЛЬСКИЙ, ПЕР ОРЛИКОВ, Д. 10, СТР. 1, ОГРН: 1227700700633, Дата присвоения ОГРН: 31.10.2022, ИНН: 7708410783)
6) ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ К[redacted] С[redacted] В[redacted] (ОГРНИП: 3[redacted]2, ИНН: 7[redacted]3, Дата присвоения ОГРНИП: [redacted])
7)Д[redacted] Е[redacted] С[redacted]
8) ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ В[redacted] В[redacted] О[redacted] (ОГРНИП: 3[redacted]5, ИНН: 7[redacted]0, Дата присвоения ОГРНИП: [redacted])
о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права (с учетом ст. 49 АПК РФ)

при участии:
от 1-го истца: А[redacted] Е.Д., паспорт, доверенность от 19.02.2025 г., диплом о высшем юридическом образовании
от 2-го истца: А[redacted] Е.Д., паспорт, доверенность от 25.11.2024 г., диплом о высшем юридическом образовании
от 1-го ответчика: Б[redacted] К.Д., паспорт, доверенность от 02.08.2024 г., диплом о высшем юридическом образовании
от 2-го ответчика: Хоменко И.В., паспорт, доверенность от 10.07.2024г., диплом о высшем юридическом образовании
от 8-го третьего лица: У[redacted] В.В, паспорт, доверенность от 26.01.2024г., диплом о высшем юридическом образовании
от 1-го, 3-го, 4-го, 5-го, 6-го, 7-го третьих лиц: не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы, Правительство Москвы (далее – Истцы) обратились с иском к ИП И[redacted] В[redacted] К[redacted], ИП К[redacted] М[redacted] Ю[redacted] о восстановлении положения существовавшего до нарушения права (с учетом принятых судом уточнений предмета иска в порядке ст. 49 АПК РФ после судебной экспертизы).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Управление Росреестра по г. Москве Комитет государственного строительного надзора г. Москвы Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы, ИП В[redacted] В[redacted] О[redacted], Департамент культурного наследия города Москвы, Д[redacted] Е[redacted] С[redacted], ИП К[redacted] С[redacted] В[redacted], ППК «Роскадастр».

Представитель истца исковые требования поддержали в полном объеме с учетом ст. 49 АПК РФ.

Представители ответчиков иск не признал по основаниям, изложенным в отзыве, и дополнительных письменных пояснений, заявили о пропуске истцом срока исковой давности.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей истцов, ответчика и третьего лица, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ, представленные доказательства, суд полагает, что заявленные исковые требования не подлежат удовлетворению исходя из следующего.

В обосновании исковых требований истец указывает, что Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее - Госинспекция по недвижимости) в ходе проведения обследования земельного участка с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Большая Татарская, [redacted], стр. [redacted] общей площадью 416 кв.м с кадастровым номером 77[redacted]2 выявлен объект недвижимости, обладающий признаками самовольного строительства и размещенный без разрешительной документации.

Земельный участок предоставлен:

- К[redacted] С[redacted] В[redacted] (доля 37,48/402 кв.м) на основании договора аренды от [redacted] № [redacted] по [redacted] для эксплуатации нежилого помещения в здании в административных целях; эксплуатации части здания под банковскую деятельность в соответствии с установленным разрешенным использованием участка, без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений (договор действует);

- Д[redacted] Е[redacted] С[redacted] (доля 36,48/402 кв.м) на основании договора аренды от [redacted] № [redacted] по [redacted] для эксплуатации нежилого помещения в здании (договор действует);

- В[redacted] В[redacted] О[redacted] (доля 238/402 кв.м) на основании договора аренды от [redacted] № [redacted] по [redacted] для эксплуатации части здания под банковскую деятельность (договор действует).

Актом Госинспекции по недвижимости от [redacted].2024 № [redacted] установлено, что на земельном участке расположено здание площадью 1323,4 кв.м с кадастровым номером 77[redacted]0 по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. [redacted], стр. [redacted]. Помещения с кадастровыми номерами:

- 77:[redacted]0 (мансарда, [redacted]) принадлежит на праве собственности И[redacted] В[redacted] К[redacted] (запись в ЕГРН от [redacted].2020 №77:[redacted]3);

- 77:[redacted]1 (мансарда, [redacted]) принадлежит на праве собственности К[redacted] М[redacted] Ю[redacted] (запись в ЕГРН от [redacted].2020 №77:[redacted]3);

- 77:[redacted]2 (мансарда, [redacted]) принадлежит на праве собственности К[redacted] М[redacted] Ю[redacted] (запись в ЕГРН от [redacted].2019 № 77:[redacted]7).

Согласно технической документации ГБУ МосгорБТИ по состоянию на 13.09.1978, на 28.06.1996, на 08.12.2003, на актуальную дату, а также проведенным обследованием установлено, что в здании были проведены работы по реконструкции, в результате которых были возведены надстройка (мансарда, [redacted]) площадью 264,7 кв.м, и пристройка площадью 18,6 кв.м (эт. 1, [redacted]).

Высота здания согласно плану земельного участка по состоянию на 1988 год с подтверждением на 28.06.1996 составляла 7,4 м. Высота здания согласно техническому паспорту по состоянию на 08.12.2003 составляет 14 м.

Обследованием установлено, что пристройка площадью 18,6 кв.м соответствует постановлению Правительства Москвы от 27.08.2012 № 432-ПП «О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется», а именно общая площадь входных групп, организуемых для целей создания (размещения) конструкций, обеспечивающих беспрепятственное перемещение маломобильных групп населения, при учреждениях социальной сферы (учреждениях здравоохранения, социального обслуживания, образования и т.д.) - не более 40 кв.м.

Учитывая, что земельный участок для целей реконструкции не предоставлялся, разрешения на реконструкцию и ввод в эксплуатацию здания не оформлялись, надстройка (мансарда, [redacted]) площадью 264,7 кв.м в составе помещений с кадастровыми номерами 77:[redacted]0, 77:[redacted]1, 77:[redacted]2 здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, [redacted] обладает признаками самовольной построек.

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 установленном порядке в государственный кадастр недвижимости.

Ввиду наличия признаков самовольного строительства надстройка (мансарда, [redacted]) площадью 264,7 кв.м в составе помещений с кадастровыми номерами 77:[redacted]0, 77:[redacted]1, 77:[redacted]2 здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, [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 [redacted].

Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, [redacted] находится в собственности субъекта РФ - города Москвы (неразграниченной государственной собственности, правом на распоряжение которой обладает город Москва на основании ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

В соответствии со ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно п. 2 ст. 272 Гражданского кодекса Российской Федерации последствия прекращения права пользования земельным участком определяются судом по требованию собственника земельного участка или собственника недвижимости. 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. 48, 49, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен порядок и требования к разработке и согласованию исходно-разрешительной и проектной документации, получению разрешения на производство работ по строительству и реконструкции.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, реконструкция объектов капитального строительства - изменение параметров объекта капитального строительства, его 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.

Органы исполнительной власти города не издавали распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства объекта недвижимости на указанном земельном участке, не согласовывали исходи о-разрешительную документацию, не

разрабатывали и не рассматривали проектно-сметную документацию на строительство объекта недвижимости, не выдавали разрешение на строительство спорного объекта.

Государственная регистрация права собственности на вновь созданный объект недвижимости может быть осуществлена только при предоставлении соответствующих документов, предусмотренных законом, и, в первую очередь, документов, подтверждающих целевое назначение земельного участка на котором возведен объект, то есть, земельный участок доложен быть отведен под строительство капитального недвижимого имущества, так как один из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев^ установленных федеральными законами (пп. 5, п. 1, ст. 1 ЗК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в п.п. 52, 53 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 10 и пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебном порядке при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН).

В соответствии со ст. 48, 49, 51 Градостроительного Кодекса РФ установлен порядок и требования к разработке и согласованию исходно-разрешительной и проектной документации, получению разрешения на производство работ но строительству и реконструкции.

Также в соответствии с п. 3 ст. 49 Градостроительного Кодекса РФ в случае, если для реконструкции требуется получение разрешения на строительство, проводится экспертиза проектной документации.

Федеральный закон от 17.11.195 №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» обязывает вести строительство любого объекта при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил.

В соответствии с п. 1 ст. 222 Гражданского Кодекса РФ самовольной постройкой признается: 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 (определение Конституционного суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П).

Кроме того, самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Согласно п. 1 ст. 263 Гражданского Кодекса РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.

Согласно п. 3 ст. 25 Федерального закона от 17.11.1995 №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить, снос (полную разборку) самовольной

постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

В силу пункта 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Положения ст. 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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" (далее - Постановление Пленума ВС РФ и ВАС РФ N 10/22).

Конституционным Судом Российской Федерации в пункте 2 Определения от 03.07.2007 г. N 595-О-П разъяснено, что, 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 последствия, то есть в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Согласно п. 26 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" суд, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Определением от 03 декабря 2024 года судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ФБУ РФЦСЭ при Министерстве юстиции Российской Федерации.

Перед экспертами поставлены следующие вопросы:

1.В результате каких работ (новое строительство, реконструкция) возникла надстройка (эт. мансарда 1,) общей площадью 264,7 кв. м здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, ?

2.В результате произведенных работ изменились ли индивидуально-определенные признаки здания и его частей (высота, площадь, этажность, площадь застройки, объем) по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, ?

3.Увеличены ли высотные отметки кровли, в том числе изменилась ли высота конька кровли и угол наклона кровли, материал кровли, конструкция кровли здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, , в связи с проведенными работами?

4.Соответствует ли здание с учетом возведенной надстройки (эт. мансарда 1,) общей площадью 264,7 кв. м здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, , градостроительным, строительным, пожарным, санитарно-эпидемиологическим, гигиеническим,-, экологическим нормам и правилам, а также допущены ли при проведении строительных работ нарушения градостроительных, строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических, гигиенических, экологических норм и правил?

5.Создает ли здание с учетом возведенной надстройки (эт. мансарда 1,) общей площадью 264,7 кв. м здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, , угрозу жизни и здоровью граждан?

6.Возможно ли технически привести здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, , в первоначальное состояние в соответствии с техническим паспортом и поэтажными планами по состоянию на 13.09.1978, экспликацией по состоянию на 20.09.1978, и какие мероприятия необходимо предпринимать для его приведения в первоначальное состояние?

7. Являются ли выявленные нарушения устранимыми?

В материалы дела поступило заключение эксперта № от « » 2025 года (далее – Экспертное заключение), согласно которому эксперт пришел к следующим выводам:

1. Надстройка (эт. мансарда 1,) общей площадью 264,7 кв. м здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, возникла в результате реконструкции.
   – В результате произведенных работ изменились следующие индивидуально-определенные признаки здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, : увеличилась общая площадь здания; увеличился объем; увеличилась этажность здания; увеличилась высота здания. Площадь застройки увеличилась в результате устройства входной группы.
2. Высотные отметки кровли увеличены, в том числе изменилась высота конька кровли и угол наклона кровли, конструкция кровли здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, , в связи с проведенными работами.
3. Здание с учетом возведенной надстройки (эт. мансарда 1,) общей площадью 264,7 кв. м здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, , соответствует градостроительным, строительным, пожарным, санитарно-эпидемиологическим, гигиеническим, экологическим нормам и правилам, а также при проведении строительных работ нарушения градостроительных, строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических, гигиенических, экологических норм и правил не допущены.
4. Здание с учетом возведенной надстройки (эт. мансарда 1,) общей площадью 264,7 кв. м здания по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, , не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

5. Привести здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, [redacted], в первоначальное состояние в соответствии с техническим паспортом и поэтажными планами по состоянию на 13.09.1978, экспликацией по состоянию на 20.09.1978, технически возможно при выполнении комплекса мероприятий, перечисленных в Экспертном заключении.
6. С учетом выводов по 4 и 5 вопросу, исследования по седьмому вопросу не требуются.

Из выводов, сделанных в Экспертном заключении, следует, что Здание с учетом возведения (создания) Спорных помещений соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. При этом отсутствуют обстоятельства, которые препятствуют использованию Спорного помещения вследствие его несоответствия требованиям безопасности или вследствие возможности нарушения прав третьих лиц.

Следовательно, с учетом конкретных обстоятельств дела факт проведения реконструкции Здания в 2003 г. в отсутствие соответствующего разрешения на реконструкцию и акта ввода в эксплуатацию следует признать несущественным нарушением, не препятствующим возможности сохранения Спорных помещений.

Ознакомившись с экспертным заключением, Истцы заявили ходатайство о назначении повторной экспертизы, сославшись на то, что в нем имеется ряд нарушений Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" и Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), выразившихся в следующем:

1. Экспертом не указаны все помещения, которые возникли в результате реконструкции.
2. План эвакуации не соответствует фактической планировке. Не ясно как при явном несоответствии плана эвакуации фактической планировке экспертом был сделан вывод об отсутствии угрозы жизни и здоровья для неопределенного круга лиц.
3. Эксперт ссылается на фотографии расчетов пожарных рисков, что является недопустимым, поскольку эксперт должен исследовать только документы предоставленные в материалы дела.
4. Эксперт указывает на то, что к мероприятиям по приведению в соответствие с первоначальным состоянием относится демонтаж входной группы, при условии, что Спорный объект является мансардой.

Ввиду указанного Истцы усомнились в полноте и обоснованности экспертного заключения и просят о назначении повторной экспертизы, проведение которой поручить другой экспертной организации.

По ходатайству Истцов в судебное заседание, состоявшееся [redacted] 2025 года, явился эксперт Г[redacted] В.А., который дал ясные и не противоречивые ответы на все вопросы представителя Истцов и суда. В частности, эксперт пояснил, что:

Помещение I [redacted] входят в состав Мансарды, созданной в результате реконструкции, все помещения Мансарды были экспертом исследованы при проведении экспертизы. План эвакуации соответствует фактической актуальной планировке Спорного помещения, в связи с чем угроза жизни и здоровью людей отсутствует.

На объекте осмотра эксперту была представлена эксплуатационная документация Здания, хранящаяся в Здании, в частности, расчет пожарных рисков, которая в установленном порядке была сфотографирована экспертом в рамках осмотра;

Среди мероприятий по приведению Здания в соответствие с первоначальным состоянием указан демонтаж входной группы, т.к. шестой вопрос, поставленный перед экспертом, был сформулирован как: «Возможно ли технически привести здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Большая Татарская, [redacted], в первоначальное состояние в соответствии с техническим паспортом и поэтажными планами по состоянию на 13.09.1978, экспликацией по состоянию на 20.09.1978, и какие мероприятия необходимо предпринимать для его приведения в первоначальное состояние?».

Таким образом, вопрос касался приведения Здания в первоначальное состояние в целом, а не только того, можно ли демонтировать Спорное помещение, сохранив иные изменения, произведенные в Здании.

Для приведения Здания в первоначальное состояние в целом демонтаж входной группы также требуется.

Согласно ч. 2 ст. 87 АПК РФ повторная экспертиза назначается в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта.

Принимая во внимание отсутствие сомнений в обоснованности Экспертного заключения и противоречий в выводах, что подробно обосновано выше, процессуальных оснований для назначения повторной экспертизы не имеется.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 12 постановления от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" (далее - Постановление N 23) разъяснил, что согласно положениям частей 4 и 5 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами.

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.

Заключение эксперта оценено судом по правилам названных норм и разъяснений, как в отдельности, так и в совокупности с другими доказательствами по настоящему делу. Судом установлено, что заключение эксперта соответствуют предъявляемым законом требованиям (статья 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В заключении эксперта исследование проведено объективно, на научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение основано на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Экспертами в полной мере соблюдены базовые принципы судебно-экспертной деятельности - принципы научной обоснованности, полноты, всесторонности и объективности исследований, установленные статьей 8 Федерального закона "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ.

При таких обстоятельствах заключение эксперта признается судом надлежащим доказательством по делу. Выводы, изложенные в заключении, признаются судом обоснованными и достоверными.

Возражая против удовлетворения исковых требований ответчик в отзыве указывает, что отсутствуют основания для признания отсутствующим права собственности ответчика И[redacted] В.К. на помещение с кадастровым № 77[redacted]0 площадью 127,5 кв.м, расположенное в Здании (далее – Недвижимое имущество).

В отношении требований Истцов о признании отсутствующим права собственности Ответчиков на Спорные помещения необходимо отметить следующее.

По смыслу пунктов 23, 29 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ N 10/22 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 ГК РФ распространяются на объекты недвижимого имущества и наличие государственной регистрации на самовольную постройку не исключает предъявление требования о его сносе.

Таким образом, учитывая заключение экспертной организации и положения пунктов 23, 29, 52 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ N 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" суд пришел к выводу, что истцами избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку спорный объект является объектом капитального строительства, то есть недвижимым имуществом, что влечет отказ в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на спорный объект отсутствующим.

В связи с чем, суд считает, что в части требований истца о признании зарегистрированного права отсутствующим, истцами избран ненадлежащий способ защиты.

Ответчик И[redacted] В.К. является не менее чем третьим собственником Недвижимого имущества с момента, как это Недвижимое имущество было создано в составе Спорного помещения, что свидетельствует об отсутствии у И[redacted] В.К. каких-либо разумных оснований сомневаться в законности создания и возникновения прав на Недвижимое имущество, т.е. о добросовестности И[redacted] В.К.

Ответчик И[redacted] В.К. приобрел Недвижимое имущество у С[redacted] В.В. по договору купли-продажи от 11.08.2020 г. До С[redacted] В.В. Недвижимым имуществом (имело на тот момент иной кадастровый номер, т.к. входило в состав другого помещения) владел К[redacted] А.В., а до него – «Мастер-Банк» (ОАО), Согласно статье 64 АПК РФ заключения экспертов отнесены к одному из средств доказывания фактов, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Ответчиками заявлено о пропуске истцами срока исковой давности. Рассмотрев указанное ходатайство суд пришел к следующим выводам.

В силу статьи 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 03.11.2006 г. N 445-О, действующее гражданское законодательство под исковой давностью понимает срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено (статья 195 Гражданского кодекса Российской Федерации). Институт исковой давности в гражданском праве имеет целью упорядочить гражданский оборот, создать определенность и устойчивость правовых связей, дисциплинировать их участников, способствовать соблюдению хозяйственных договоров, обеспечить своевременную защиту прав и интересов субъектов гражданских правоотношений, поскольку

отсутствие разумных временных ограничений для принудительной защиты 12 нарушенных гражданских прав приводило бы к ущемлению охраняемых законом прав и интересов ответчиков и третьих лиц, которые не всегда могли бы заранее учесть необходимость собирания и сохранения значимых для рассмотрения дела сведений и фактов. Применение судом по заявлению стороны в споре исковой давности защищает участников гражданского оборота от необоснованных притязаний и одновременно побуждает их своевременно заботиться об осуществлении и защите своих прав.

В силу пункта 1 статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (в ред. Федерального закона от 07.05.2013 N 100-ФЗ).

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является согласно пункту 2 части 2 статьи 199 ГК РФ самостоятельным основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В соответствии с п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 N 43 в силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав.

В силу пункта 1 статьи 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Согласно статьям 11, 13 Закона города Москвы от 20.12.2006 N 65 "О Правительстве Москвы" Правительство в пределах своих полномочий осуществляет в соответствии с законодательством города Москвы регулирование градостроительной деятельности, контроль за использованием и охраной земель и других объектов недвижимости на территории города Москвы, управление в области земельных отношений.

Исходя из части 3 статьи 9 названного Закона, Правительство осуществляет свои полномочия непосредственно или через подведомственные ему органы исполнительной власти города Москвы. Функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим функции по разработке и реализации государственной политики в сфере управления и распоряжения движимым и недвижимым имуществом города Москвы, в том числе жилыми помещениями, земельными участками, находящимися на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, приватизации имущества города Москвы, выполнения полномочий собственника в отношении имущества города Москвы, использования, охраны и учета земель на территории города Москвы, выступает департамент в силу положения о нем, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 N 99-ПП.

Истцами по делу выступают органы исполнительной власти, на которые в силу закона возложены обязанности по контролю за соответствием строительства требованиям, установленным в разрешении, и которые для надлежащего осуществления этих обязанностей наделены различными контрольными полномочиями, в связи с чем имеют возможность получать сведения о государственном техническом учете и государственной регистрации прав на спорный объект.

Указанная правовая позиция судом относительно применения срока исковой давности согласуется с позицией, изложенной в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25.12.2019 г. N 305-ЭС19-18665.

В соответствии с п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 N 43 в силу п. 1 ст. 200 Гражданского кодекса РФ срок исковой давности по требованиям публично-правовых образований в лице уполномоченных органов исчисляется со дня, когда публично-правовое образование в лице таких органов узнало или должно было узнать о нарушении его прав.

Следовательно, подведомственные Правительству г. Москвы органы исполнительной власти, на который возложены обязанности по выявлению самовольных построек на земельных участках, находящихся в собственности г. Москвы, и которые для надлежащего осуществления этих обязанностей наделены различными контрольными полномочиями, имели возможность в пределах срока исковой давности выявить предполагаемый факт самовольного строительства и получить сведения об изменении строительно-технических характеристик объекта недвижимости.

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком, является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в иске (пункт 2 статьи 199 ГК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 14 "Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) к требованию о сносе самовольной постройки, не создающей угрозу жизни и здоровью граждан, но возведенной без необходимых разрешений (согласований), применяется общий срок исковой давности.

Срок исковой давности по искам уполномоченного органа о сносе объекта самовольного строительства начинается с даты технической инвентаризации и (или) с даты внесения записи о праве собственности на объект в ЕГРН, поскольку органы исполнительной власти, на которые возложены обязанности по контролю за строительством и которые для надлежащего осуществления этих обязанностей наделены различными контрольными полномочиями, имеют возможность в пределах срока исковой давности получать сведения о государственном техническом учете и государственной регистрации прав на спорный объект (определение ВС РФ от 14.02.2022 №305-ЭС21-28046 по делу №А40-220759/2019; определение ВС РФ от 07.06.2021 №305-ЭС21-7344 по делу №А40-29996/2018; определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 25.12.2019 №305-ЭС19-18665 по делу №А40-116882/2017).

При таких условиях срок на предъявление настоящего иска подлежит исчислению с момента составления поэтажного плана Здания с учетом Мансарды. Данный срок истек 29.10.2006 г.

Истцы также должны были узнать о создании Спорных помещений не позднее даты внесения записи о них в ЕГРН (17.02.2014) и осуществления кадастрового учета.

Следовательно, подлежащий применению в настоящем деле трехлетний срок исковой давности истек 17.02.2017 г.

Кроме того, при исчислении срок аисковой давности с момента ответа истца – Департамента городского имущества г. Москвы в адрес ответчика И[redacted] В.К. относительно необходимости подачи заявления о вступлении в договор аренды земельного участка исключительно в электронной форме, то этот срок истек 13.05.2024г. Иск подан 02 июля 2024 года, т.е. с пропуском срока исковой давности.

Разрешая вопрос о применении срока исковой давности суд также исходит из того, что существование спорного объекта не создает угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушает права и законные интересы третьих лиц, снос объекта является

крайней мерой, которая применяется в исключительных случаях, когда восстановление нарушенных прав и законных интересов невозможно иным способом.

В соответствии с частью 1 статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

С учетом изложенного исковые требования удовлетворению не подлежат.

В соответствии с абзацем 2 пункта 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2014 N 46 "О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах" у суда отсутствуют правовые основания для взыскания государственной пошлины по делу, по которому принято судебное решение об отказе в удовлетворении исковых требований истца, освобожденного от уплаты государственной пошлины (статья 333.37 НК РФ).

Расходы по судебной экспертизе и госпошлине согласно ст. 110, 112 АПК РФ суд относит на истцов.

На основании статей 8, 9, 11, 12, 196 - 200, 218, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 65, 71, 82, 86, 87, 110, 123, 156, 170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований ВЫСШЕГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ГОРОДА МОСКВЫ-ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ (ОГРН: 1027739813507, ИНН: 7710489036), ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (ОГРН: 1037739510423, ИНН: 7705031674) отказать.

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

Судья: С.С. Хорлина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 18.07.2025 6:05:27
Кому выдана Хорлина Светлана Сергеевна