



14020012145174

1537_31721473



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва

04 апреля 2022 года

Дело № А40-71242/20-50-517

Резолютивная часть решения объявлена 28 февраля 2022 года

Полный текст решения изготовлен 04 апреля 2022 года

Арбитражный суд в составе

Судьи И.А. Васильевой

Единолично

При ведении протокола секретарем с/з А.А. Арушановой

Рассмотрев в судебном заседании дело по иску **1)** Правительства Москвы (125032, г. Москва, ул. Тверская, д.13, ОГРН: 1027739813507, дата присвоения ОГРН: 18.12.2002, ИНН: 7710489036); **2)** Департамента городского имущества города Москвы (123112, г. Москва, пр-д Красногвардейский 1-й, д. 21, стр. 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)

к Ключникову Виталию Алексеевичу

третьи лица: **1)** Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (115191, г. Москва, ул. Тульская Б., д. 15, ОГРН: 1097746680822, Дата присвоения ОГРН: 03.11.2009, ИНН: 7726639745); **2)** Комитет государственного строительного надзора города Москвы (121059, г. Москва, ул. Брянская, д. 9, ОГРН: 1067746784390, Дата присвоения ОГРН: 07.07.2006, ИНН: 7730544207); **3)** Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (101000, г. Москва, пр-д Лубянский, д. 3/6, стр. 6, ОГРН: 5067746661351, Дата присвоения ОГРН: 18.09.2006, ИНН: 7701679961); **4)** Общество с ограниченной ответственностью "Офицерское" (111250, Москва г., Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1, эт. 1, пом. I, ком. 1, ОГРН: 1197746628298, Дата присвоения ОГРН: 23.10.2019, ИНН: 7722480704); **5)** Министерство обороны Российской Федерации (119019, г. Москва, Знаменка ул., д. 19, ОГРН: 1037700255284, Дата присвоения ОГРН: 27.02.2003, ИНН: 7704252261); **6)** Федеральное государственное казенное учреждение "Центральное территориальное управление имущественных отношений" Министерства обороны Российской Федерации (125284, г. Москва, Хорошёвское ш., д. 40А, ОГРН: 1037715046467, Дата присвоения ОГРН: 11.06.2003, ИНН: 7715033007)

о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права,

в заседании приняли участие:

от 1-го истца: Карасик Е.А. по доверенности № 4-14-1096/21 от 27.07.2021 г.

от 2-го истца: Карасик Е.А. по доверенности № 33-Д-1104/21 от 07.12.2021 г.

от ответчика: Ключников В.А. (паспорт)

от 1-го третьего лица: представитель не явился, извещен

от 2-го третьего лица: представитель не явился, извещен

от 3-го третьего лица: представитель не явился, извещен

от 4-го третьего лица: Ключников В.А (генеральный директор)

от 5-го третьего лица: представитель не явился, извещен
от 6-го третьего лица: Краснова И.С. по доверенности № 141/1/436нс от 21.01.2022 г.

УСТАНОВИЛ: Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы обратился (далее – истцы) обратились к Ключникову Виталию Алексеевичу (далее – ответчику), с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ :

1.Признать здание площадью 298,3 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, стр. 1, самовольной постройкой.

2.Обязать Ключникова В.А. в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, стр. 1, в первоначальное состояние путём приведения кровли и высотных отметок в соответствии с документами технического учета по состоянию на 28.02.2007 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 Ключникова В.А. расходов.

3.Признать право собственности Ключникова В.А. на здание по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, стр. 1, отсутствующим.

4.Обязать Ключникова В.А. в месячный срок освободить земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, вл. 3, стр. 1 от здания площадью 298,3 кв.м, 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 Ключникова В.А. расходов.

Протокольным определением отклонено ходатайства ответчика о назначении по делу дополнительной и повторной судебной экспертизы.

Определением суда от 21.10.2020г. по делу была назначена судебная экспертиза, проведение экспертизы поручено Федеральному бюджетному учреждению Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Минюсте РФ (109028, Россия, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр.2), экспертам Михайлову Вячеславу Олеговичу или Кузнецову Антону Викторовичу или Румянцеву Сергею Александровичу.

Определением суда от 13.10.2021г. привлечено к участию в деле Общество с ограниченной ответственностью "Офицерское" в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Определением от 13.10.2021г. в судебное заседание для дачи необходимых пояснений по экспертному заключению был вызван эксперт Михайлов В.О.

В судебном заседании 08.12.2021г. эксперт Михайлов В.О. ответил на вопросы поставленные ответчиком.

Определением от 17.01.2022г. привлечены к участию в деле Министерство обороны Российской Федерации и Федеральное государственное казенное учреждение "Центральное территориальное управление имущественных отношений" Министерства обороны Российской Федерации в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Истцы в судебном заседании уточненные заявленные требования поддержали в полном объеме, просили иск удовлетворить.

Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал по основаниям отзыва.

Третьи лица (1-3,5) извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания, не явились.

Третье лицо (Федеральное государственное казенное учреждение "Центральное территориальное управление имущественных отношений" Министерства обороны Российской Федерации) поддерживает позицию истцов.

Иск заявлен со ссылкой на ст.ст. 11, 12, 130, 222 ГК РФ, ст.ст.1, 49, 49, 51, 55, 63 Градостроительного кодекса РФ, ст. 3, 25 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», п.п. 23, 52, 53 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации.

Федерации от 29.04.2010 № 10/22 и мотивирован тем, что Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее - Госинспекция по недвижимости), в ходе проведения обследования земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, вл.3, стр.1 выявлен объект недвижимости, обладающий признаками самовольного строительства и размещенный без разрешительной документации.

Земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001003:1001 площадью 375 кв.м (доля в праве 320/375 кв.м) оформлен договором аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 22.11.2011 № М-04-036366 Ключникову Виталию Алексеевичу сроком действия по 13.10.2060 для целей размещения объектов торговли. Договор имеет статус действующего.

Актом Госинспекции по недвижимости города Москвы о подтверждении факта наличия незаконно размещенного объекта от 06.02.2018 № 9044304 выявлено, что на земельном участке расположено одноэтажное здание общей площадью 298 кв.м 1917 года постройки с кадастровым номером 77:04:0001003:1069, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д.3, стр.1.

Часть здания (1 этаж, пом.1, ком. 1,2, с 9 по 12) находятся в собственности Ключникова Виталия Алексеевича о чем сделана запись в ЕГРН от 24.02.2011 № 77-77-04/012/2011-236.

В 2017 году в указанном здании произведена реконструкция путем замены кровли с увеличением высотности отметки конька кровли и изменением ее уклона. Также обустроено слуховое окно с остеклением.

Земельный участок для целей строительства (реконструкции) не предоставлялся, разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не выдавались.

Таким образом, кровля здания с кадастровым номером 77:04:0001003:1069, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д.3, стр.1 обладает признаками самовольного строительства.

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 здания с кадастровым номером 77:04:0001003:1069, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д.3, стр.1 в установленном порядке включен 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 2496 (введена постановлением Правительства Москвы от 25.07.2019 № 940-ПП).

Указанный земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, вл.3, стр.1 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»).

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 должен 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 ЗКРФ).

Стороны согласно ст. ст. 8,9 АПК РФ, пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

Как установлено частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

При принятии решения в силу требований ч. 1 ст. 168 АПК РФ, суд оценивает доказательства и доводы, приведенные лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений; определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены, и какие обстоятельства не установлены, какие законы и иные нормативные правовые акты следует применить по данному делу; устанавливает права и обязанности лиц, участвующих в деле; решает, подлежит ли иск удовлетворению.

При этом, обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Истцами было заявлено ходатайство о проведении экспертизы.

Определением Арбитражным судом города Москвы от 21.10.2020г. по делу назначена судебная техническая экспертиза, проведение экспертизы поручено Федеральному бюджетному учреждению Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Минюсте РФ.

На разрешение эксперта были поставлены следующие вопросы:

1. Установить фактические технические параметры здания (кадастровый номер 77:04:0001003:1069), расположенной по адресу: г. Москва, Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1.

2. Какие помещения и какой площадью возведены в результате проведенных строительных работ в здании по адресу: г. Москва Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1 (кадастровый номер 77:04:0001003:1069) в сравнении с технической документацией 28.02.2007?

3. В результате произведенных работ изменились ли индивидуально-определённые признаки (высота, площадь, этажность, площадь застройки, объем) здания, расположенного по адресу: г. Москва Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1?

4. Возможно ли приведение здания по адресу: г. Москва Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1 (кадастровый номер 77:04:0001003:1069) в первоначальное состояние в соответствии с документами технического учета по состоянию на 28.02.2007 и какие мероприятия необходимо предпринять для его приведения?

5. Соответствует ли здание по адресу: г. Москва Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1 (кадастровый номер 77:04:0001003:1069) строительным и градостроительным нормам и правилам, правилам пожарной безопасности, экологическим, гигиеническим, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, требованиям доступности здания для маломобильных групп населения, а также допущены ли при проведении строительных работ в здании, нарушения градостроительных и строительных норм и правил?

6. Создает ли угрозу жизни и здоровью граждан здание по адресу: г. Москва Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1 (кадастровый номер 77:04:0001003:1069)?

07 июня 2021 года в материалы дела поступило экспертное заключение №4212/19-3-20 со следующими ответами на поставленные вопросы:

1. Здание (кадастровый номер 77:04:0001003:1069), расположенное по адресу: г. Москва, Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1 по состоянию на дату осмотра 15.01.2021 имеет следующие фактические технические параметры:

- этажность - 1;
- общая площадь - 298,3 кв.м;
- объем - 1822,1 куб.м;
- площадь застройки - 381,6 кв.м;
- высота - 6,15 м;

- материал несущих конструкций - стены кирпичные (плиточный вентилируемый фасад), фундаменты бутовые ленточные, перекрытия деревянные; крыша металлическая (профилированные листы) по деревянной обрешетке.

2. В результате проведенных строительных работ в здании по адресу: г.Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, стр. 1 (кадастровый номер 77:04:0001003:1069) в сравнении с технической документацией 28.02.2007 возведены следующие помещения :

Комн.	Наименование	Площадь, м2 на 15.01.2021
1	коридор	15,6
2	подсобное	10,3
3	подсобное	9,0
4	подсобное	27,3
5	тамбур	2,6
6	торговый зал	106,6
7	подсобное	3,7
8	санузел	1,5
9	санузел	1,5
10	санузел	1,5
11	санузел	1,6
12	торговый зал	117,1
		298,3

Общая площадь здания по состоянию на 15.01.2021г. (дату осмотра) составляет 298, 3 кв.м.

3. В результате произведенных работ в здании, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д. 3, стр. 1 изменились следующие индивидуально определенные признаки объекта в сторону увеличения:

- объем на 416,1 куб.м;
- площадь застройки на 6,7 кв.м;
- высота на 2,4 м.

4. Приведение здания по адресу: г. Москва, Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1 (кадастровый номер 77:04:0001003:1069) в первоначальное состояние в соответствии с документами технического учета по состоянию на 28.02.2007 технически возможно.

В частности, демонтаж и приведение в первоначальное состояние произвести в следующей последовательности, при выполнении следующих мероприятий:

- проведение технического обследования;
- разработка проектной документации;
- разборка и отключение инженерных систем;
- разборка кровельного покрытия со смотровым окном;
- демонтаж и монтаж стропильной системы;
- устройство обрешетки, кровли и водостока;
- выполнить строительные работы по демонтажу возведенных внутренних перегородок помещений подвергшихся перепланировке с 2007 года;
- выполнить строительные работы по устройству первого этажа здания в соответствии с планом по состоянию на 28.02.2007 год.

- проведение необходимых ремонтных работ, в сопряженных конструкциях стен и перекрытий и кровли, которые неизбежно будут иметь повреждения после демонтажных работ.

5. Здание по адресу: г. Москва, Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1 (кадастровый номер 77:04:0001003:1069) частично не соответствует строительным и градостроительным нормам и правилам, правилам пожарной безопасности, экологическим, гигиеническим, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, при проведении строительных работ в здании допущены нарушения градостроительных и строительных норм и правил.

6. Здание по адресу: г. Москва, Красноказарменная ул., д. 3, стр. 1 (кадастровый номер 77:04:0001003:1069) создает угрозу жизни и здоровью граждан до устранения выявленных отступлений и несоответствий.

Представленное экспертное заключение соответствует требованиям статей 82, 83 и 86 АПК РФ, в нем отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 АПК РФ сведения, эксперт

был надлежащим образом предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

При проведении экспертизы по настоящему делу эксперт руководствовался соответствующими нормативными документами, справочной и методической литературой, их профессиональная подготовка и квалификация не может вызывать сомнений, поскольку подтверждаются приложенными к заключению документами об образовании.

В соответствии с п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

Понятия нового объекта в законе нет, однако сформировавшаяся судебная практика исходит из разъяснения, содержащегося в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 24-КГ15-6: «По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и приведенных разъяснений созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и пр.)».

Строительство — создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Согласно п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это 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.

Верховный суд Российской Федерации в определении от 23.06.2015 №24-КГ15-6 разъяснил, что созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и т.п.).

Таким образом, для определения новизны образованной вещи следует руководствоваться понятием индивидуально-определенной вещи. Применительно к объекту речь идёт о технических характеристиках, которые отражаются в техническом паспорте.

В соответствии с приказом Госстроя России от 31.05.2001 №120 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, подлежащей внесению в Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности, относятся, в частности, следующие сведения: кадастровый номер, местоположение объекта, этажность, общая площадь, материал стен, назначение объекта. Именно совокупность этих характеристик определяет объект в качестве индивидуально-определенной вещи.

Стоит отметить, что согласно ст. 55.31 ГрК РФ орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, орган местного самоуправления муниципального района в срок, не превышающий двадцати рабочих дней со дня получения от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия уведомления о выявлении самовольной постройки и документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, предусмотренных пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязан рассмотреть указанные уведомление и документы и по результатам такого рассмотрения совершить одно из следующих действий в том числе обращение с исковым заявлением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Единственным критерием, который предоставляет право органам местного самоуправления на обращение в суд о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями является нахождения самовольной постройки на

территории городского округа, в независимости от формы собственности земельного участка, на котором расположена самовольная постройка. Законодательно установлено, что в отношении сноса самовольных построек, которые расположены на территории городского округа, уполномоченным органом является только органы местного самоуправления.

Согласно ст. 79 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ в городах федерального значение функции органов местного самоуправления устанавливаются в соответствии с уставом данных городов, а перечень полномочий функций органов местного самоуправления определяется непосредственно городом федерального значения.

В соответствии с Уставом города Москвы от 28.06.1995, а также постановлением Правительства Москвы от 11.12.2013 №819-1111 полномочия по регулированию градостроительной деятельности, а также предъявлению исков о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями предоставлены Правительству Москвы и Департаменту городского имущества города Москвы. Таким образом, в силу ст. 55.31 ГрК РФ Правительство Москвы является уполномоченным органом на территории города Москвы, который наделен правом на обращение с исками в суд о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями в защиту публичных интересов.

Следовательно, рассмотрение требований Правительства Москвы и Департамента о сносе самовольной постройки относятся к спорам, вытекающим из публичных правоотношений. Соответственно, Правительство Москвы и Департамент являются уполномоченными органами по обращению с настоящими исковыми требованиями в защиту интересов неограниченного круга лиц в целях реализации полномочий, возложенных на них федеральным законодательством.

Таким образом, выяснение вопроса на каком земельном участке расположен спорный объект (в частной, федеральной, собственности и др.), не имеет юридически значимого факта, т.к. федеральным законодательством делегировано право обращения в суд органам Правительства Москвы о сносе или приведении в соответствии с установленными требованиями всех самовольных построек, которые расположены в пределах границ города Москвы вне зависимости от форм собственности земельных участков, на которых они расположены.

Согласно выводам эксперта в результате работ изменились индивидуально определенные признаки объекта в сторону увеличения: объем на 416,1 куб.м; площадь застройки на 6,7 кв.м; высота на 2,4 м.

В соответствии с выводом эксперта по пятому и шестому вопросу здание частично не соответствуют градостроительным и строительным нормам и правилам, правилам пожарной безопасности, экологическим, гигиеническим, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, при проведении строительных работ в здании допущены нарушения градостроительных и строительных норм и правил; здание создает угрозу жизни и здоровью граждан до устранения выявленных отступлений и несоответствий.

Таким образом, спорный объект возведен на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке; возведены без получения необходимых согласований, разрешений; возведены с нарушением градостроительных норм и правил.

При этом для признания объекта самовольной постройкой достаточно установить только одно признака, что указано в Определении Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 N 595-О-П: «Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК Российской Федерации».

На основании изложенного суд удовлетворяет требования о признании здания площадью 298,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, стр. 1 самовольной постройкой, с обязанием привести здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, стр. 1, в первоначальное состояние путём приведения кровли и высотных отметок в соответствии с документами технического учета по состоянию на 28.02.2007 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 Ключникова В.А. расходов.

Также судом по настоящему делу рассмотрено требование о признании зарегистрированного права собственности ответчика на спорные объекты отсутствующими и снятии с кадастрового учета с обязанием освободить земельный участок.

Статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными законом.

В пункте 52 постановления N 10/22 разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение (пункт 53 постановления N 10/22).

Следовательно, по общему правилу оспаривание зарегистрированного права (обременения) невозможно в отрыве от оспаривания основания, из которого право (обременение) возникло (ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

В случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими (пункт 52 постановления N 10/22).

Признание зарегистрированного права отсутствующим возможно лишь по таким спорам о праве на недвижимое имущество, по которым право истца не может быть защищено путем оспаривания основания государственной регистрации права. В случае наличия фактической возможности оспаривания зарегистрированного права посредством предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП (виндикационный иск, признание сделки недействительной и применения последствий ее недействительности), предъявление требования о признании зарегистрированного права отсутствующим недопустимо.

По правилам статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Удовлетворение иска о сносе самовольной постройки не только обеспечивает освобождение земельного участка от неправомерно возведенного на нем строения, но и позволяет разрешить вопрос о судьбе самого объекта недвижимого имущества и о государственной регистрации права собственности на данное имущество, если запись об этом праве уже была внесена в реестр.

В соответствии с пунктом 5 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации" право собственности на объект недвижимости не может возникнуть на основании государственной регистрации такого права, если отсутствуют основания его возникновения, предусмотренные гражданским законодательством. В п. 23 Постановления N 10/22 также указано, что решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки служит 6 А40-293452/19 основанием для внесения записи в государственном реестре о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Следовательно, при возникновении спора по поводу сноса самовольной постройки предъявление отдельного требования, имеющего целью исправление сведений в реестре, не

требуется.

Иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению, только если нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

Зарегистрированное право собственности ответчика на объект в зависимости от характера возникшего спора может быть оспорено либо по результатам рассмотрения иска, основанного на положениях статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, одновременно с разрешением вопроса о судьбе этого объекта, либо по итогам рассмотрения требования о признании отсутствующим зарегистрированного права при наличии условий, предусмотренных пунктом 52 Постановления N 10/22. Однако одновременное удовлетворение таких требований не представляется возможным.

Далее, Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом N 218-ФЗ недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений (п. 2 ст. 1 Закона N 218-ФЗ).

Частью 1 ст. 5 Закона о недвижимости определено, что каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона о недвижимости Единый государственный реестр недвижимости состоит, в том числе, из кадастра недвижимости. Согласно п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона о недвижимости основанием для снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимого имущества является акт обследования, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

В силу ч. 1 ст. 23 Закона о недвижимости акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования здания, в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости.

Снятие объекта с кадастрового учета в связи с прекращением существования объекта недвижимости представляет собой строго регламентированную законодательскую процедуру, для проведения которой необходимо обращение надлежащего лица, представление, подтверждающего прекращение его существования до момента снятия с кадастрового учета, и принятие регистрирующим органом соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета. Поскольку судебный акт о сносе самовольно возведенного объекта является основанием для внесения в ЕГРН сведений о прекращении права собственности на сносимый объект, снятие с кадастрового учета такого объекта осуществляется после его фактического сноса в заявительном порядке.

Учитывая изложенное, поскольку спорный объект обладают характеристиками объекта капитального строительства, требование истца о снятии с кадастрового учета, признании права ответчика на спорный объект недвижимого имущества отсутствующими с обязательством освободить земельный участок не подлежит удовлетворению.

Согласно части 3 статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 8, 12, 195, 196, 199, 200, 222, 263, 264 ГК РФ, ст.ст. 9, 49, 65, 67, 68, 71, 75, 86, 87, 110, 121-123, 131, 137, 167-171, 174, 180, 181 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Признать здание площадью 298,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, стр. 1, самовольной постройкой.

Обязать Ключникова В.А. в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 3, стр. 1, в первоначальное состояние путём приведения кровли и высотных отметок в соответствии с документами технического учета по состоянию на 28.02.2007 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 Ключникова В.А. расходов.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с Ключникова Виталия Алексеевича в пользу Департамента городского имущества города Москвы 297 825 (Двести девяносто семь тысяч восемьсот двадцать пять) руб. 85 коп. расходов по экспертизе.

Взыскать с Ключникова Виталия Алексеевича в доход федерального бюджета 12 000 (двенадцать тысяч) руб. 00 коп. расходов по уплате государственной пошлины.

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

СУДЬЯ:

И.А. Васильева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 11.01.2022 5:40:23
Кому выдана ВАСИЛЬЕВА ИРИНА АНАТОЛЬЕВНА