

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 569-ПЭК15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 декабря 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Кирейкова Г.Г., изучив надзорную жалобу Префектуры Центрального административного округа города Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.07.2015 № 305-ЭС14-8858, вынесенное по результатам рассмотрения кассационной жалобы закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Корона» - доверительного управляющего закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ОМЕГА-3» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.12.2014 по делу № А40-161453/2012,

установила:

Префектура Центрального административного округа города Москвы (далее – Префектура), Департамент городского имущества города Москвы (Москва; далее - Департамент) обратились в Арбитражный суд города Москвы к обществу с ограниченной ответственностью «Дайен» (Москва; далее - общество «Дайен»), Компании «Матхилл Мерчантс Корп.» (п.я.3387, Роад Таун, Тортолла, Британские Виргинские острова), Компании «Эквюс Незерландс Б.В.» (Круйсдонк 66, 6222РН, Маастрихт, Нидерланды), Компании Верджил Инвестментс Би.Ви. (Масстрихт, Нидерланды), Компании Kellasannis Limited (г. Москва), закрытому акционерному обществу «Управляющая компания «Корона» (далее – управляющая компания «Корона») о признании здания общей площадью 19 514,6 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, д. 16, стр. 1, самовольной постройкой и об обязанности снести эту постройку с

предоставлением истцу права осуществить снос спорной постройки за счет ответчиков в случае неисполнения последними решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Москва), Комитет государственного строительного надзора города Москвы (далее – Мосстройнадзор), открытое акционерное общество «РЖД» (Москва), государственное унитарное предприятие «МосгорБТИ» (Москва), закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ОМЕГА-3» (Москва; далее – Фонд), открытое акционерное общество «Универсальная издательская компания «Ю-ПИ-СИ» (Москва; далее – общество «Ю-ПИ-СИ»).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.03.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2014, в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 08.12.2014 судебные акты отменены и дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 14.07.2015 № 305-ЭС15-8858 по жалобе управляющей компании «Корона» постановление Арбитражного суда Московского округа от 08.12.2014 по делу отменено, решение Арбитражного суда города Москвы от 31.03.2014 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2014 оставлены в силе.

В надзорной жалобе заявитель, ссылаясь на наличие оснований, предусмотренных статьей 308.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), просит отменить определение Судебной коллегии от 14.07.2015, а также решение Арбитражного суда города Москвы от 31.03.2014 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2014.

Надзорная жалоба рассмотрена по правилам, установленным главой 36.1 АПК РФ.

Согласно пункту 1 части 6 статьи 308.4 АПК РФ по результатам изучения надзорной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации, если отсутствуют основания для пересмотра судебных постановлений в порядке надзора.

Основания для пересмотра в порядке надзора судебных постановлений перечислены в статье 308.8 АПК РФ, из которой следует, что судебные постановления, указанные в части 3 статьи 308.1 названного Кодекса, подлежат отмене или изменению, если при рассмотрении дела в порядке надзора Президиум Верховного Суда Российской Федерации установит, что соответствующее обжалуемое судебное постановление нарушает: 1) права и

свободы человека и гражданина, гарантированные Конституцией Российской Федерации, общепризнанными принципами и нормами международного права, международными договорами Российской Федерации; 2) права и законные интересы неопределенного круга лиц или иные публичные интересы; 3) единообразие в применении и (или) толковании судами норм права.

Изучив изложенные в надзорной жалобе доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для передачи надзорной жалобы на рассмотрение в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Москва, ул. Каланчевская, д. 16, стр. 1 - 7, приобретены обществом «Ю-ПИ-СИ» в порядке приватизации, право собственности подтверждено соответствующими свидетельствами о внесении в реестр собственности города Москвы от 25.11.1996 и 12.11.1996 (7 свидетельств).

Между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и обществом «Ю-ПИ-СИ» заключен договор от 28.09.2001 № М01-019521 аренды земельного участка по адресу: Москва, ул. Каланчевская, д. 16, стр. 1, сроком до 28.09.2011 для эксплуатации административного здания.

Впоследствии 29.12.2007 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) внесена запись за номером 77-77-07/060/2007-853 о праве собственности общества «Ю-Пи-Си» на здание по адресу: Москва, ул. Каланчевская, д. 16, стр. 1, 5 - 7, площадью 18 687 кв. м.

Общество «Ю-ПИ-СИ» и общество с ограниченной ответственностью «Меридиан-ЕВРОстрой» (далее - общество «Меридиан-ЕВРОстрой») 29.04.2008 заключили договор купли-продажи строений 1, 5 - 7 общей площадью 18 687 кв. м по ул. Каланчевская, д. 16, строение 2 площадью 54,7 кв. м, часть помещений строения 3 общей площадью 223,9 кв. м. В дальнейшем указанные строения и помещения были последовательно переданы по сделкам купли-продажи Компании «СЕНКО ЛИМИТЕД», обществу с ограниченной ответственностью «Райнстоун», обществу «Меридиан-ЕВРОстрой», управляющей компании «Корона». Переход права собственности зарегистрирован в ЕГРП.

На основании договора купли-продажи от 06.11.2009 между обществом «Меридиан-ЕВРОстрой» и управляющей компанией «Корона» право общей долевой собственности на указанное имущество зарегистрировано за владельцами инвестиционных паев Фонда.

На основании договора от 05.05.2012 на часть помещений в ЕГРП 19.07.2012 право собственности зарегистрировано за обществом «Дайен».

В дальнейшем право собственности на часть помещений в строении 1 общей площадью 2 821 кв. м и 90, 8 кв. м зарегистрировано за Компанией «МАТХИЛЛ МЕРЧАНТС КОРП», а также Компанией «КЕЛЛСАНИС ЛИМИТЕД».

Полагая, что спорный объект является самовольной постройкой, Префектура и Департамент обратились с иском о признании объекта самовольной и обязанности ее снести.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из пропуска истцами срока исковой давности, о применении которой заявили ответчики. Одновременно судом первой инстанции установлено, что объект недвижимого имущества «здание», расположенный по адресу: Москва, ул. Каланчевская, д. 16, стр. 1, 5 - 7, и объект недвижимого имущества «здание», расположенный по адресу: Москва, ул. Каланчевская, д. 16, стр. 1, являются одним и тем же объектом, площадь здания составляет 18 687 кв. м. Изменение площади произошло в связи с исправлением ранее допущенной технической ошибки и изменением методики подсчета площадей.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, в том числе о пропуске истцами срока исковой давности для защиты права по предъявленному требованию.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, суд округа исходил из необоснованного отклонения судом первой инстанции ходатайства Департамента о назначении по делу строительно-технической экспертизы для установления причин изменения площади спорного объекта, а также указал на необходимость выяснить обстоятельства «превращения» строений 1 и 2 площадью 54,7 кв. м, строений 3 - 4 площадью 223,9 кв. м, строения 5 площадью 113 кв. м, строения 6 площадью 132,9 кв. м и строения 7 площадью 82,80 кв. м в существующее в настоящее время здание площадью 19 514,6 кв. м, установления времени окончания реконструкции этого здания, если она имела место, и уточнения характера допущенной ошибки при обмере здания в случае, если такая ошибка имела место.

Отменяя постановление суда округа, коллегия судей исходила из следующего.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции ответчики заявили о пропуске срока исковой давности.

При рассмотрении доводов о пропуске срока исковой давности суды исходили из того, что установленные Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) правила об исковой давности не подлежат применению в случаях предъявления требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»). Исковая давность также не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком (пункты 6 и 7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам

применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Судебной коллегией при рассмотрении кассационной жалобы установлено, что истцы обосновали требования статьей 222 Гражданского кодекса и мотивировали их тем, что ответчиками осуществлена реконструкция, в результате которой возник новый объект недвижимости имущества, созданный без утвержденной проектной документации и без получения разрешения на строительство, а также на земельном участке, не отведенном для этой цели. При этом истцы не приводили доводов о том, что постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан, и не представили суду соответствующих доказательств.

Ответчики в подтверждение того, что постройка не угрожает жизни и здоровью граждан, представили в суд первой инстанции акт экспертного исследования от 29.01.2014 № 55/19, выполненный федеральным бюджетным учреждением «Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации», акт технического исследования от 29.01.2014 № ВН 16-13/2-5/14, выполненный федеральным бюджетным учреждением «Московская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации».

Отменяя постановление суда округа, Судебная коллегия правомерно указала, что судом кассационной инстанции нарушен закрепленный в статье 123 (часть 3) Конституции Российской Федерации, частях 1 и 2 статьи 8, части 1 и 2 статьи 9 АПК РФ принцип осуществления судопроизводства на основе состязательности и равноправия сторон, истцы поставлены в преимущественное перед ответчиками положение для реализации ими процессуальных прав. При рассмотрении дела в судах первой, апелляционной инстанций и в суде округа экспертное и техническое заключения по существу исследований и сделанных в них выводов истцами не оспаривались.

Отклонение судом первой инстанции ходатайства Департамента о назначении по делу строительно-технической экспертизы на предмет установления причин изменения площади объекта признано Судебной коллегией обоснованным, поскольку к моменту заявления ходатайства дело находилось в производстве суда более года и у истцов было достаточно времени для выполнения установленных действующим законодательством правил. Одновременно судами указано на то, что заявитель не представил доказательств внесения на депозитный счет суда соответствующих денежных средств для оплаты услуг эксперта, не предложил кандидатуры экспертных учреждений.

Доводы Департамента о том, что он привлечен к участию в деле лишь 03.03.2014, а решение вынесено 11.03.2014, в связи с чем Департамент не имел возможности своевременно заявить ходатайство о назначении экспертизы, необоснованны, поскольку при принятии искового заявления в качестве третьего лица значился Департамент земельных ресурсов города Москвы. Определением от 12.12.2013 произведена замена третьего лица на Департамент

городского имущества города Москвы в связи с произведенной реорганизацией и переименованием.

Таким образом, с учетом обстоятельств дела, коллегия судей обоснованно согласилась с выводами судов первой и апелляционной инстанций о том, что спорный объект не создает угрозы жизни и здоровью граждан, земельный участок выбыл из владения города Москвы, поскольку занят объектом недвижимости, принадлежащим ответчикам на праве собственности, в связи с чем на заявленное требование истцов распространяется общий срок исковой давности (три года), установленный статьей 196 Гражданского кодекса.

С учетом правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 04.09.2012 № 3809/12 и от 18.06.2013 № 17630/12, о толковании статьи 200 Гражданского кодекса относительно начала течения срока исковой давности при наличии контрольных функций, возложенных на органы государственной власти города Москвы, и принимая во внимание регистрацию в ЕГРП 29.12.2007 права собственности общества «Ю-Пи-Си» на объект площадью 18 687 кв.м с представлением последним данных технического паспорта от 01.11.2007, Судебная коллегия пришла к выводу о пропуске истцами срока исковой давности.

Оснований не согласиться с выводами Судебной коллегии не имеется.

Установив существенные нарушения судом кассационной инстанции норм процессуального права, влекущих отмену судебного акта, судебная коллегия правомерно отменила постановление суда округа, оставив в силе решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции об отказе в иске.

Доводам истцов судами первой и апелляционной инстанций дана надлежащая оценка, поддержанная Судебной коллегией. Несогласие подателей жалобы с применением исковой давности и иное исчисление срока исковой давности не свидетельствуют о наличии оснований для пересмотра обжалуемого судебного акта в порядке надзора.

Руководствуясь статьями 308.4 и 308.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

отказать Префектуре Центрального административного округа города Москвы и Департаменту городского имущества города Москвы в передаче надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г. Кирейкова