

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС19-18665

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25.12.2019

Резолютивная часть определения объявлена 19.12.2019.

Определение в полном объеме изготовлено 25.12.2019.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Попова В.В.,

судей Борисовой Е.Е., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Дмитровский» на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.08.2019 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-116882/2017

по иску Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы (далее – департамент) к обществу с ограниченной ответственностью «Деловой центр «Дмитровский» (далее – общество) о признании надстройки здания, антресольного перекрытия подвала и

пристройки самовольной постройкой, признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на здание, обязанности общества привести здание в первоначальное состояние путем сноса самовольных построек;

к участию в деле, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: Михайлов Роман Викторович, общество с ограниченной ответственностью «Актион бухгалтерия», закрытое акционерное общество «Бейкер Тили Россия», управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Префектура Северо-Восточного административного округа г. Москвы, Комитет государственного строительного надзора г. Москвы (далее – Мосгосстройнадзор), государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – Госинспекция по недвижимости г. Москвы)

В судебном заседании приняли участие представители:

общества – Аваков Р.Б., Яновская К.Б.;

Правительства Москвы - Соложенков А.С.;

департамента - Соложенков А.С.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в судебное заседание не направили, что по правилам части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения представителей лиц, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

## УСТАНОВИЛА:

решением Арбитражного суда города Москвы от 26.04.2018 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 27.08.2019, решение от 26.04.2018 отменено. Суд признал надстройку здания, 7 этаж, 8 этаж и надстройку (выход на кровлю), антресольное перекрытие подвала и пристройку общей площадью 5 311 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 5А, стр. 8, самовольной постройкой. Суд обязал привести здание в первоначальное состояние путем сноса (демонтажа) самовольной постройки, предоставив в случае неисполнения решения суда в течение месяца с момента вступления его в законную силу право Правительству Москвы в лице Префектуры с участием Государственного бюджетного учреждения города Москвы Автомобильные дороги Северо-Восточного административного округа осуществить мероприятия по сносу самовольно возведенных пристроек, с последующим возложением расходов на ответчика по ее сносу. В удовлетворении остальной части исковых требований отказал.

Общество обратилось в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой. В кассационной жалобе общество ссылается на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций его прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29.11.2019 № 305-ЭС19-18665 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации

судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей лиц, явившихся в судебное заседание, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 30.03.2007 между департаментом (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:21006:062 для эксплуатации офисного здания, сроком действия на 49 лет, а также договор аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:21006:063 для обслуживания офисного здания, на срок 4 года 11 месяцев 28 дней.

Согласно договорам на участках имеется шестиэтажное офисное здание и одноэтажное временное подсобное сооружение.

В ходе проведения обследования земельного участка в 2017 году Госинспекцией по недвижимости г. Москвы было выявлено, что на двух смежных земельных участках расположено восьмиэтажное нежилое офисное здание; обществом возведены надстройка двух этажей и пристройка к зданию.

Согласно свидетельству о регистрации права собственности от 17.05.2007 площадь объекта, принадлежащего обществу, составила 21 349 кв.м.

Поскольку земельные участки для целей строительства (реконструкции) надстройки двух этажей и пристройки к зданию не предоставлялись, разрешение на производство строительных работ по возведению надстройки

двух этажей и пристройки к зданию также не выдавалось, Правительство Москвы и департамент, полагая, что спорные надстройка и пристройка к зданию обладают признаками самовольного строительства, обратились в суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные доказательства, учитывая выводы судебной экспертизы, признав недоказанным, что спорный объект является самовольной постройкой, подлежащей сносу, а также применив срок исковой давности, руководствуясь статьями 196, 199, 200, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), отказал в иске.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции.

Установив, что надстройки двух этажей и пристройка к зданию возведены без согласия уполномоченных на то органов, без разрешения на строительство и ввода объекта, площадью 21 349 кв.м, в эксплуатацию, придя к выводу, что данные постройки являются самовольными, суд апелляционной инстанции, выводы которого поддержал суд округа, руководствуясь статьей 222 ГК РФ, статьями 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, удовлетворил частично исковые требования, обязав общество привести здание в первоначальное состояние путем сноса (демонтажа) самовольной постройки.

Отклоняя довод ответчика о пропуске истцами срока исковой давности, суды апелляционной и кассационной инстанций, руководствуясь статьей 200 ГК РФ, разъяснениями, данными в пункте 57 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», указав, что истцам стало известно о нарушении своего права лишь из акта Госинспекции по недвижимости г. Москвы от 10.07.2017 № 9021736 о подтверждении факта

наличия незаконно размещенного объекта, пришли к выводу, что иск подан в пределах срока исковой давности.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующее.

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

Общий срок исковой давности, распространяющийся и на иски о сносе самовольной постройки, не создающей угрозу жизни и здоровью граждан, составляет три года (статья 196 ГК РФ).

Пунктом 2 статьи 199 ГК РФ установлено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно пункту 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

При рассмотрении дела в суде первой инстанции ответчик заявил о пропуске срока исковой давности.

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 № 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 № 99-ПП.

Распоряжениями мэра Москвы от 31.03.1993 № 197-РМ и от 03.02.1998 № 100-РМ полномочия по выдаче разрешений на строительство капитальных объектов и контроль соответствия возводимых строений нормативно-технической и проектной документации были возложены на Инспекцию Государственного архитектурно-строительного надзора города Москвы. Впоследствии постановлением Правительства от 02.05.2006 № 311-ПП создан орган исполнительной власти Москвы - Мосгосстройнадзор, правопреемник инспекции, осуществляющий функции государственного строительного надзора и выдачи разрешений на строительство. В настоящее время те же функции Мосгосстройнадзора сохранены в Положении, утвержденном постановлением Правительства от 16.06.2011 № 272-ПП. Мосгосстройнадзор включен в Перечень органов исполнительной власти города Москвы, подведомственных Правительству Москвы, утвержденный указом мэра Москвы от 19.07.2007 № 44-УМ.

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.

Учитывая, что право собственности на спорное здание общей площадью 21 349 кв.м было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 17.05.2007 и для государственной регистрации был представлен технический паспорт от 02.04.2007, в котором содержится описание объекта, в том числе спорных конструкций с приложением поэтажных планов, истцы в данном случае должны были узнать о спорном строении не позднее момента осуществления технического учета объекта и государственной регистрации права собственности.

Кроме того, суд первой инстанции указал, что общество при рассмотрении настоящего дела представило доказательства, что органы государственной власти задолго до момента проведения в 2017 году проверки спорного объекта и подтверждения Госинспекцией по недвижимости г. Москвы факта самовольного строительства, должны были знать о нарушении своего права. Это подтверждается актом проверки объекта капитального строительства от 27.11.2007, составленным Мосгосстройнадзором, являющимся органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять государственный строительный надзор, а также письмом департамента от 29.10.2013 № 33-5-27726/13-(2)-0, из содержания которого следует наличие осведомленности истца об указанных изменениях в объекте, и протоколами Госинспекции по недвижимости г. Москвы от 16.01.2014 о привлечении общества к административной ответственности по факту незаконного возведения спорных построек.

Поскольку Правительство Москвы и департамент могли узнать о нарушении своих прав в рамках реализации предоставленных полномочий путем межведомственного взаимодействия ранее 2014 года, суд первой инстанции, учитывая, что истцы обратились с иском в арбитражный суд только



28.07.2017, счел обоснованным заявление ответчика о пропуске истцами срока исковой давности.

Данный вывод суда первой инстанции согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.09.2012 № 3809/12, от 18.06.2013 № 17630/12, определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.07.2015 № 305-ЭС14-8858 о толковании статьи 200 ГК РФ о начале течения срока исковой давности при наличии контрольных функций, возложенных на органы государственной власти города Москвы.

Следовательно, у судов апелляционной и кассационной инстанций не имелось оснований для отказа в удовлетворении заявления ответчика об истечении срока исковой давности по заявленному требованию, которое в соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу вышеизложенного Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.08.2019 подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, как принятые с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита прав и законных интересов общества в сфере предпринимательской деятельности.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от

27.08.2019 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-116882/2017 отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 26.04.2018 оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Н.С. Чучунова