



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17630/12

Москва

18 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления общества с ограниченной ответственностью «Бизнес Парк» и закрытого акционерного общества Концерн «ИНТЕРСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.11.2012 по делу № А40-125218/09-77-763 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Бизнес Парк» (ответчика) – Бабченкова М.А., Захаров Г.А., Зуев М.Ю., Станкевич А.В.;

от заявителя – закрытого акционерного общества Концерн «ИНТЕРСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ответчика) – Гурбатов Д.Н.;

от закрытого акционерного общества «Садово-Спасское» (ответчика) – Пузанов Д.Д.;

от Департамента земельных ресурсов города Москвы (третьего лица) – Брызгалова А.Ф., Важина А.Н.

В порядке, предусмотренном статьей 124 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Департамент земельных ресурсов города Москвы сообщил об изменении своего наименования на Департамент городского имущества города Москвы.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Вестрой» (далее – общество «Вестрой») и правительство Москвы обратились в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями к закрытому акционерному обществу «Садово-Спасское» (далее – общество «Садово-Спасское»), обществу с ограниченной ответственностью «ПРОМГАЗСЕРВИС» (далее – общество «ПРОМГАЗСЕРВИС»), обществу с ограниченной ответственностью «Бизнес Парк» (далее – общество «Бизнес Парк»), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – управление Росреестра):

о признании объекта незавершенного строительства с условным номером 77-77-11/007/2006-223, расположенного по адресу: Москва, пересечение проспекта Академика Сахарова и Садово-Спасской улицы (далее – спорный объект, объект), самовольной постройкой, и о

возложении на общество «Садово-Спасское» обязанности по сносу этого объекта;

о признании недействительными (ничтожными) сделками договоров купли-продажи спорного объекта от 29.10.2007 между обществом «Садово-Спасское» (продавцом) и обществом «ПРОМГАЗСЕРВИС» (покупателем) и от 12.11.2007 между обществом «ПРОМГАЗСЕРВИС» (продавцом) и обществом «Бизнес Парк» (покупателем) (далее – договоры купли-продажи);

о признании недействительными зарегистрированного права собственности общества «Бизнес Парк» на спорный объект и записи о регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) от 16.11.2007 № 77-77-11/005/2007-1721;

о предоставлении обществу «Вестрой» права самостоятельно демонтировать спорный объект за счет общества «Садово-Спасское» с взысканием с последнего понесенных расходов в случае неисполнения решения суда о сносе.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамент земельных ресурсов города Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 03.02.2010 иск удовлетворен в части: суд признал упомянутые договоры купли-продажи ничтожными сделками, спорный объект признал самовольной постройкой и обязал общество «Садово-Спасское» его снести, указав, что в случае неисполнения решения суда в установленный срок общество «Вестрой» вправе самостоятельно демонтировать объект с взысканием с общества «Садово-Спасское» понесенных расходов; в остальной части исковые требования оставлены без удовлетворения.

Девятый арбитражный апелляционный суд определением от 17.06.2010 перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным

Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в суде первой инстанции, привлек к участию в деле в качестве соответчика закрытое акционерное общество Концерн «ИНТЕРСТРОЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – концерн), являющееся заказчиком и генеральным подрядчиком строительства спорного объекта.

Истцы в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, уточнили заявленные требования и просили признать договоры купли-продажи ничтожными сделками, спорный объект признать самовольной постройкой, обязать общества «Садово-Спасское», «Бизнес Парк» и концерн солидарно снести объект и в случае неисполнения решения в установленный срок предоставить обществу «Вестрой» право самостоятельно демонтировать объект с взысканием с обществ «Садово-Спасское», «Бизнес Парк» и концерна понесенных расходов.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2010 решение от 03.02.2010 отменено, в иске отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 01.12.2010 постановление от 02.08.2010 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела с учетом результатов судебной строительно-технической экспертизы правительство Москвы изменило предмет иска и сформулировало требования следующим образом: признать самовольной постройкой часть спорного объекта, а именно: возведенные без разрешения на строительство конструкции фундамента и подземных этажей здания (далее – спорные конструкции); признать ничтожными сделками договоры купли-продажи; обязать общество «Бизнес Парк» снести названные части объекта; в порядке части 3 статьи 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предоставить правительству Москвы право при неисполнении решения в установленный срок самостоятельно демонтировать указанные части

объекта за счет общества «Бизнес Парк» с взысканием с него понесенных расходов.

Рассмотрев дело по правилам суда первой инстанции, Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 27.10.2011 решение от 03.02.2010 отменил, в иске отказал.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.02.2012 постановление от 27.10.2011 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2012 решение суда первой инстанции от 03.02.2010 отменено, в удовлетворении иска общества «Вестрой» отказано; в связи с принятием отказа правительства Москвы от части требований суд, руководствуясь пунктом 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, прекратил производство по делу в части требований о признании договоров купли-продажи ничтожными сделками и о признании недействительным зарегистрированного права собственности общества «Бизнес Парк» на спорный объект; в удовлетворении остальной части требований правительства отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 08.11.2012 постановление суда апелляционной инстанции от 02.08.2012 в части отказа в удовлетворении исковых требований правительства отменил; суд признал самовольной постройкой часть объекта, состоящую из спорных конструкций, и обязал общество «Бизнес Парк» в трехмесячный срок со дня вынесения постановления снести часть объекта, предоставив правительству Москвы право самостоятельно снести объект с отнесением понесенных расходов на общество «Бизнес Парк» в случае неисполнения ответчиком решения в установленный срок; в остальной части постановление от 02.08.2012 оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда

кассационной инстанции от 08.11.2012 общество «Бизнес Парк» и концерн просят его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции от 02.08.2012.

В отзыве на заявления правительство Москвы просит постановление суда кассационной инстанции от 08.11.2012 оставить без изменения.

В отзыве на заявления управление Росреестра вопрос удовлетворения требований оставило на усмотрение Президиума.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, постановлением правительства Москвы от 26.01.1993 № 53 внешнеэкономическому объединению «Мосинтерстрой» (далее – объединение) согласовано размещение гостинично-делового центра и зарезервирован земельный участок на пересечении проспекта Академика Сахарова и Садово-Спасской улицы в Москве площадью 0, 64 гектара для разработки проектной документации.

Заключением Московской государственной вневедомственной экспертизы (далее – Мосгосэкспертиза) от 11.10.1994 № 230-ПЗ4МГЭ объединению согласовано технико-экономическое обоснование строительства 4-11-18-этажного здания с двумя техническими и 2-4 подземными этажами.

Управлением государственного архитектурно-строительного контроля города Москвы (далее – управление) 31.01.1995 правопреемнику объединения – государственному предприятию объединение «Мосинтерстрой», которое являлось правопродшественником концерна, выдано разрешение № 14298 на подготовительные работы и устройство наружных коммуникаций на названном земельном участке.

По результатам конкурса на приобретение права аренды постановлением правительства Москвы от 21.02.1995 № 147 обществу «Садово-Спасское» в аренду сроком на 49 лет предоставлен земельный участок по указанному выше адресу площадью 0,37 гектара для строительства и эксплуатации делового центра с подземной автостоянкой, включающего здание Военного комиссариата города Москвы площадью 0,06 гектара.

Правительство Москвы и общество «Садово-Спасское» 30.06.1995 заключили договор аренды № М-01-002621 земельного участка площадью 3638 кв. метров по названному адресу для строительства и эксплуатации делового центра с подземной автостоянкой сроком на 49 лет.

Впоследствии между Московским земельным комитетом и обществом «Садово-Спасское» к указанному договору аренды заключены дополнительные соглашения от 01.04.1996, от 13.05.1997, от 30.08.1999, от 31.08.1999.

Постановлением от 29.12.1998 № 1010 правительство Москвы поручило Комитету по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее – Москомархитектура) откорректировать градостроительное заключение на строительство делового центра, срок строительства продлен до 2002 года.

Управлением 23.11.1999 выдано разрешение № 14298 на подготовительные работы и устройство наружных коммуникаций на объекте, в котором застройщиком значилось общество «Садово-Спасское», а заказчиком и генеральным подрядчиком – концерн. Срок выполнения работ с учетом последующих продлений определен до 04.01.2000.

Права на выполнение основных строительного-монтажных работ данное разрешение не содержало.

В дальнейшем распоряжением мэра Москвы от 07.02.2001 № 99-РМ Военному комиссариату города Москвы предоставлен другой земельный участок, в связи с чем постановлением правительства Москвы

от 22.01.2002 № 71-ПП внесены изменения в постановление от 29.12.1998 № 1010 в части продления сроков строительства до 2003 года, строительство делового центра изменено на строительство торгово-административного центра, строительство здания военкомата заменено на строительство здания Центра поддержки малого предпринимательства Центрального административного округа.

Обществами «Садово-Спасское» и «Вестрой» 27.05.2003 заключен договор перенайма, по условиям которого общество «Садово-Спасское» передало обществу «Вестрой» права и обязанности по договору аренды земельного участка от 30.06.1995 № М-01-002621.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 18.02.2005 по делу № А40-61718/04-125-606 по заявлению общества «Садово-Спасское» признаны недействительными пункты 3 и 12 постановления правительства Москвы от 03.08.2004 № 523-ПП, которыми предписано расторгнуть договор аренды от 30.06.1995 № М-01-002621 с обществом «Садово-Спасское» и признаны утратившими силу акты правительства Москвы о предоставлении этому обществу земельного участка.

В ЕГРП 03.04.2006 зарегистрировано право собственности на спорный объект за обществом «Садово-Спасское».

Впоследствии по договору от 29.10.2007 общество «Садово-Спасское» продало спорный объект в собственность обществу «ПРОМГАЗСЕРВИС», которое, в свою очередь, передало объект по договору купли-продажи от 12.11.2007 обществу «Бизнес Парк», являющемуся в настоящее время его владельцем и титульным собственником.

Указав, что конструкции фундамента и подземных этажей возведены без разрешения на строительство, поэтому в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) являются



самовольной постройкой, общество «Вестрой» и правительство Москвы обратились в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Установив, что вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 07.04.2010 по делу № А40-151327/09-150-1025 договор перенайма от 27.05.2003 признан недействительной сделкой, суд апелляционной инстанции отказал в иске обществу «Вестрой», сославшись на отсутствие у него прав и законных интересов, подлежащих судебной защите.

Отказывая в удовлетворении иска правительства Москвы, суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

Спорный объект был возведен за счет средств общества «Садово-Спасское», которое являлось арендатором земельного участка, застройщиком и заказчиком строительства, зарегистрировавшим за собой право собственности на этот объект в соответствии с пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса, поэтому ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее такую постройку – общество «Садово-Спасское», а не общество «Бизнес Парк» – собственник этого объекта.

Суд сделал вывод, что каждый элемент строительства (результат конкретного этапа работ), в том числе спорные конструкции, соответствует признакам недвижимого имущества, предусмотренным статьей 130 Гражданского кодекса, поэтому в случае демонтажа самовольно возведенных спорных конструкций оставшиеся элементы, образующие другой объект недвижимого имущества, подлежат сохранению.

Указав, что правительство Москвы не владеет земельным участком, занятым спорным объектом, вследствие передачи его обществу «Садово-Спасское» по договору аренды, установив, что общество «Вестрой» узнало о возведении спорных конструкций без разрешения в 2005 году при рассмотрении дела А40-61718/04-125-606, а также должно было узнать об

этом при регистрации за обществом «Садово-Спасское» права собственности на спорный объект 03.04.2006, руководствуясь статьями 195, 196, пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса, суд признал пропущенным срок исковой давности для защиты нарушенных прав и отказал в иске.

Суд кассационной инстанции не согласился с выводом суда апелляционной инстанции о том, что в случае демонтажа спорных конструкций сохранится самостоятельный спорный объект, посчитав, что данный вывод противоречит правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 17.01.2012 № 4777/08. Суд указал, что результаты работ, выполненных на основании разрешения, не обладают признаками недвижимых вещей, как в совокупности, так и в отдельности являются составной частью земельного участка, на котором они расположены. По мнению суда, объект, на который зарегистрировано право собственности и в отношении которого предъявлен иск, состоит из возведенных без разрешения конструкций, при демонтаже которых самостоятельного объекта недвижимости не останется.

Суд отклонил заявления общества «Бизнес Парк» и концерна о пропуске срока исковой давности, установив, что правительству Москвы стало известно о создании спорной конструкции в 2009 году из представленных обществом «Вестрой» документов.

Руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса, суд кассационной инстанции признал спорный объект, состоящий, по его оценке, из возведенных без разрешения конструкций фундамента и подземных этажей здания, самовольной постройкой, как созданный без разрешения на строительство, и обязал общество «Бизнес парк» демонтировать этот объект в установленный срок.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное

недвижимое имущество, созданное в том числе без получения на это необходимых разрешений.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса.

В пункте 24 совместного 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» разъяснено, что в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

Если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

Таким образом, вывод суда кассационной инстанции о том, что общество «Бизнес Парк» является надлежащим ответчиком по иску, является обоснованным.

В силу статьи 222 Гражданского кодекса с иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки. Кроме того, с иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться уполномоченные органы в соответствии с федеральным законом.

Как установлено судами, земельный участок, на котором возведен спорный объект, находится в собственности субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москвы.

В соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 8, частью 2 статьи 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 49 Закона города Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» выдача разрешений на строительство (на выполнение подготовительных и основных строительного-монтажных работ) осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Москвы.

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 (далее – инспекция). Впоследствии постановлением правительства Москвы от 02.05.2006 № 311-ПП создан орган исполнительной власти Москвы – Комитет государственного строительного надзора города Москвы (далее – 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 Москвы от 16.06.2011 № 272-ПП.

Из статьи 1 Закона города Москвы от 20.12.2006 № 65 «О Правительстве Москвы» следует, что правительство Москвы является высшим исполнительным органом государственной власти города Москвы, обладающим общей компетенцией и обеспечивающим согласованную деятельность подведомственных ему органов исполнительной власти города Москвы, и правомочно решать все вопросы,

отнесенные к ведению органов и должностных лиц исполнительной власти города, за исключением вопросов, относящихся к полномочиям мэра Москвы.

Мосгосстройнадзор, также как и Москомархитектура, включены в перечень органов исполнительной власти города Москвы, подведомственных правительству Москвы, утвержденный указом мэра Москвы от 19.07.2007 № 44-УМ.

При названных обстоятельствах правительство Москвы вправе было обратиться с иском о сносе спорных конструкций, возведенных без разрешения на строительство.

Между тем нарушений прав города Москвы как собственника земельного участка не усматривается, поскольку спорный объект создан на земельном участке, отведенном собственником земли для строительства.

Кроме того, в соответствии со статьей 264 Гражданского кодекса лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Доказательств, что на земельном участке, переданном собственником для строительства по договору аренды, возведен объект, не предусмотренный договором с собственником земли, материалы дела не содержат.

При таких условиях требования правительства Москвы о защите прав собственника земли не могли быть удовлетворены.

Из заключения судебной строительно-технической экспертизы от 18.07.2011 следует, что при возведении спорного объекта, строительство которого не завершено, были выполнены подготовительные, земляные и строительно-монтажные работы как в соответствии с выданными разрешениями, так и не указанные в разрешении на строительство. Без соответствующего разрешения возведены конструкции фундамента и подземных этажей здания, которые могут быть

демонтированы для приведения объекта в состояние, существовавшее до их возведения. Смонтированные на объекте «стены в грунте» по периметру здания прочно связаны с землей, перемещение либо демонтаж этих элементов постройки может привести к обрушению стенок котлована и деформации расположенных вблизи зданий. Элементы, построенные в соответствии с разрешениями на строительство, образуют незавершенный строительством объект недвижимого имущества.

Уточнив требования, правительство Москвы просило демонтировать не весь объект, а только его часть – спорные конструкции, которые возведены без разрешения на основные строительные-монтажные работы.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, в том числе выводы судебной экспертизы, суд апелляционной инстанции, рассматривавший дело по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции, пришел к выводу, что демонтировать указанные правительством Москвы спорные конструкции возможно, оставшаяся часть подлежит сохранению в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

Суд кассационной инстанции переоценил указанный вывод, признав выполненные на основании разрешения этапы строительства, в том числе «стены в грунте», неотъемлемой частью земельного участка, и тем самым вышел за пределы рассмотрения дела, установленные статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также за пределы исковых требований правительства Москвы.

Между тем суд кассационной инстанции необоснованно счел, что фактические обстоятельства данного дела и дела № 4777/08, рассмотренного Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 17.01.2012, являются схожими, и неверно сослался на обязательность содержащегося в постановлении по делу № 4777/08 толкования норм права.

При рассмотрении дела № 4777/08 Президиум признал, что гидротехнические сооружения на землях сельскохозяйственного назначения созданы в целях улучшения качества земель и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, поэтому являются его неотъемлемой частью и применительно к статье 135 Гражданского кодекса должны следовать судьбе этого земельного участка.

Предметом данного спора является строительство торгово-административного здания с подземной автостоянкой, поэтому имеющие существенное значение фактические обстоятельства настоящего дела и дела № 4777/08 не являются сходными и приведенное в деле № 4777/08 толкование норм права не подлежало применению судом кассационной инстанции.

Кроме того, правительством Москвы не представлено доказательств, подтверждающих, что разрешение на возведение спорных конструкций не подлежало выдаче в связи с несоответствием данных работ проектной документации.

В ходе рассмотрения дела обществом «Бизнес парк» и концерном заявлено о пропуске обществом «Вестрой» и правительством Москвы срока исковой давности.

В силу абзаца второго пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса право собственности на самовольную постройку не может быть признано, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В случае предъявления требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, установленные Гражданским кодексом правила об исковой давности применению не подлежат. 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»).

Иск правительства Москвы обоснован отсутствием разрешения на строительство спорных конструкций (результата конкретного этапа работ). Отсутствие такого разрешения само по себе не означает, что самовольная постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд кассационной инстанции в обжалуемом постановлении указал на отсутствие в деле доказательств наличия угрозы жизни и здоровью граждан спорными конструкциями и, учитывая, что земельный участок выбыл из владения правительства Москвы, поскольку передан по договору аренды для строительства и занят объектом недвижимости общества «Бизнес парк», пришел к правильному выводу о распространении на данное требование срока исковой давности.

В силу статьи 195 Гражданского кодекса исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности составляет три года (статья 196 Кодекса).

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

Срок давности по данному иску начинает течь с момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что спорные конструкции возведены без разрешения на строительство.

Определив начало течения срока исковой давности с 2009 года, суд кассационной инстанции исходил из того, что правительство узнало о строительстве спорных конструкций из представленных обществом «Вестрой» документов, а именно из письма Мосстройнадзора от 05.02.2009 № 09-745/9-1.

Между тем суд кассационной инстанции не учел, что в данном деле два истца и срок исковой давности для каждого из них начинает течь с



момента, когда каждый из них узнал или должен был узнать о возведении части постройки без соответствующего разрешения.

Указанное письмо направлено Мосстройнадзором обществу «Вестрой» в ответ на его запрос и содержит сведения о том, что в период с 1996 по 2008 год разрешения на строительно-монтажные работы по спорному объекту не выдавались.

Аналогичные ответы обществу «Вестрой» на его запросы были даны 09.02.2009 Комитетом города Москвы по государственной экспертизе проектов и ценообразования в строительстве (Мосгорэкспертизой) и 04.03.2009 Административно-технической инспекцией по Центральному административному округу.

Данные письма подлежали оценке наряду с другими доказательствами в обоснование начала течения срока исковой давности для общества «Вестрой», а не для правительства Москвы, и могут свидетельствовать лишь о том, что подведомственные правительству уполномоченные органы по состоянию на указанные даты знали об отсутствии разрешения на строительно-монтажные работы, а не о том, когда правительство Москвы узнало или должно было узнать о строительстве без разрешения.

В ЕГРП 03.04.2006 было зарегистрировано право собственности общества «Садово-Спасское» на спорный объект, на регистрацию права представлен технический паспорт от 12.09.2004, в котором содержится описание объекта незавершенного строительства, в том числе сведения о монтаже четырех подземных этажей с характеристикой спорных конструкций с приложением поэтажных планов.

Из пунктов 1.6, 1.7, 3.1, 4.1 положения об инспекции, утвержденного распоряжением мэра Москвы от 03.02.1998 № 100-РМ, пунктов 3.2, 4.1 положения о Мосстройнадзоре, утвержденного постановлением правительства Москвы от 02.05.2006 № 311-ПП, пунктов 4.2.6, 4.3, 5.1 положения о Мосстройнадзоре, утвержденного постановлением

правительства Москвы от 16.06.2011 № 272-ПП, следует, что данный отраслевой орган правительства осуществляет выдачу разрешений на строительство, проводит осмотры объектов капитального строительства и осуществляет проверку выполняемых работ на соответствие требованиям, установленным в разрешении на строительство. В целях осуществления своих полномочий Мосстройнадзор вправе запрашивать в установленном порядке от уполномоченных органов и организаций информацию, необходимую для реализации своих полномочий.

Кроме того, пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства» установлено, что одной из основных задач государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства является обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности.

Таким образом, подведомственный правительству Москвы орган исполнительной власти, на который возложены обязанности по контролю за соответствием строительства требованиям, установленным в разрешении, и который для надлежащего осуществления этих обязанностей наделен различными контрольными полномочиями, имеет возможность в пределах срока исковой давности получить сведения о государственном техническом учете и государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства.

Указанный вывод согласуется с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 04.09.2012 № 3809/12, о начале течения срока исковой давности при наличии контрольных функций, возложенных на органы государственной власти города Москвы.

При таких обстоятельствах правительство Москвы могло и должно было узнать о возведении спорных конструкций.

Учитывая, что правительство обратилось с иском в арбитражный суд 25.12.2009, срок исковой давности для защиты права по заявленным требованиям им пропущен.

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

Таким образом, суд апелляционной инстанции правомерно отказал в удовлетворении исковых требований по мотиву пропуска срока исковой давности, а суд кассационной инстанции необоснованно удовлетворил иск.

При названных обстоятельствах постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для его отмены.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.11.2012 по делу № А40-125218/09-77-763 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2012 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов