

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС22-9709

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.06.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобы (заявления) индивидуального предпринимателя Лавровой Марины Валерьевны, общества с ограниченной ответственностью «Мостостроительный отряд № 76» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2022 по делу № А40-255824/2017 Арбитражного суда города Москвы,

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы, Правительство Москвы (далее – Правительство) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к индивидуальному предпринимателю Лавровой Марине Валерьевне (далее – Предприниматель) с требованиями:

- о признании здания площадью 460.1 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Абельмановская, д. 9, стр. 1, самовольной постройкой;
- об обязанности Предпринимателя в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести названное нежилое здание, предоставив в случае неисполнения решения суда в указанный срок, согласно статье 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) право Правительству в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – Инспекция) осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на ответчика расходов;
- о признании зарегистрированного права собственности Предпринимателя на спорное здание отсутствующим;
- об обязанности ответчика в месячный срок освободить земельный участок от здания площадью 410, 1 кв. м по адресу: Москва, ул. Абельмановская, д. 9, стр. 1, предоставив в случае неисполнения решения суда в указанный срок, согласно

статье 174 АПК РФ, право Правительству в лице Инспекции осуществить мероприятия сносу здания с дальнейшим возложением на ответчика расходов.

К участию в деле в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями привлечено общество с ограниченной ответственностью «Мостостроительный отряд № 76» (далее – Общество), которое просит признать право собственности в порядке приобретательной давности на нежилые помещения, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Абельмановская, д. 9, стр. 1: помещения мансарды № 51-59, помещения надстроенной части 2-го этажа № 36-45 над помещениями первого этажа № II, III, IV, помещения подвала № 1-11, имеющие следующие кадастровые номера: 77:01:0006040:2455 площадью 59,9 кв. м; 77:01:0006040:2457 площадью 20,7 кв. м; 77:01:0006040:2459 площадью 73,5 кв. м; 77:01:0006040:2461 площадью 12 кв. м; 77:01:0006040:2458 площадью 35,3 кв. м; 77:01:0006040:2456 площадью 27,3 кв. м.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Префектура Центрального административного округа города Москвы (далее – Префектура), Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Инспекция, Горбунова Марина Александровна.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.03.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2021, в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2022 решение от 12.03.2021 и апелляционное постановление от 04.08.2021 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить постановление суда округа, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалоб заявители указывают, что судами правильно определен период производства реконструкции, сделан верный вывод об истечении срока исковой давности по заявленным требованиям.

Также заявители ссылаются, что суд округа не принял во внимание отсутствие доказательств направления копии кассационной жалобы лицам, участвующим в деле.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационных жалоб заявителей, суд не находит оснований для их передачи на

рассмотрение в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, согласно акту Инспекции от 27.04.2016 № 901 9323 в ходе обследования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006040:4839 площадью 306 кв. м с адресными ориентирами г. Москва, ул. Абельмановская, д. 9, стр. 1, установлен факт его нецелевого использования: проведение работ по строительству (реконструкции) без оформленных в установленном порядке документов, без разрешения на строительство, а также проведение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства на основании разрешения на строительство, но с превышением технико-экономических параметров.

Указанный акт составлен в отношении нарушений, допущенных Обществом как арендатором земельного участка на основании договора аренды от 21.11.2013 № М-01-043717.

В акте указано на то, что сведений о собственнике вновь образованных помещений не имеется, собственником части здания площадью 233, 3 кв. м (1 и 2 этажи) является Предприниматель на основании выписки из Единого государственного реестра прав № 77-77/011-77/004/227/2016-104/2 от 14.04.2016.

Также указано на отсутствие сведений о наличии разрешительной документации на строительство (реконструкцию), на наличие ордера № 16010110 от 11.03.2016 ОАТИ на проведение земляных работ, установку временных ограждений, размещение временных объектов, срок действия ордера – до 26.12.2016, цель проведения работ согласно ордеру: капитальный ремонт здания (сооружения) без затрагивания конструктивных и других характеристик их надежности и безопасности, заказчик работ согласно ордеру – Общество.

Ссылаясь на проведение незаконной реконструкции спорного объекта без наличия соответствующей разрешительной документации, истцы обратились в суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том заключение, составленное по результатам судебной экспертизы, руководствуясь статьями 195, 196, 199, 200, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 22, 26, 52, 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении требований. При этом суды исходили из отсутствия нарушений градостроительных и строительных норм и правил при проведении реконструкции объекта в период с 2004 по 2005 годы, а также, что вновь созданные помещения в результате выполненной реконструкции соответствуют требованиям градостроительных, строительных, пожарных норм и правил; отсутствует угроза со стороны здания с учетом вновь образованных помещений жизни и здоровью граждан; невозможности приведения объекта –нежилого здания в первоначальное состояние.

Самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований суды признали пропуск срока исковой давности, о применении которого заявлено ответчиком.

Суды указали, что о проведении строительных работ уполномоченные лица должны были узнать с момента оформления и согласования Обществу различной разрешительной документации; создание новых помещений осуществлено в период 2004-2005 годов в рамках согласования заключения Москомэкспертизы № 44-П4/03 МГЭ и разрешения на производство строительно-монтажных работ № 20046.

Суд округа, проверив правильность применения норм материального и процессуального права, соответствие выводов об их применении установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, отменил решение суда первой инстанции, постановление суда апелляционной инстанции и направил дело на новое рассмотрение, констатируя, что содержащиеся в обжалуемых актах выводы сделаны без установления и соответствующей правовой оценки обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного рассмотрения спора, в частности, вывод судов о проведении реконструкции в 2004-2005 годах сделан при неполном исследовании доказательств.

Содержание документов, на которые сослались суды, не подтверждает фактическое осуществление реконструкции, а указывает лишь на подготовку к предполагаемой реконструкции.

Указание суда на то, что решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-61196/2017 и решение Мещанского районного суда города Москвы по делу «2а-12861/2016 подтверждают осуществление в 2016 году работ в рамках полученного ордера от 11.03.2016 №16010110, опровергается содержанием указанных судебных актов.

Судами не выяснен вопрос, на основании каких документов или исследований эксперт пришел к выводу о фактически проведенной реконструкции в 2004-2005 годах.

Кроме того, кассационная инстанция отметила, что согласно заявлению Горбуновой М.А. о вступлении в дело после реконструкции спорного объекта на фасаде и в подвальном помещении жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Абельмановская, д. 7, появились трещины; за счет незаконного увеличения высотности здания нарушены противопожарные нормы и нормы инсоляции в жилых квартирах первого, второго и третьего этажей первого и второго подъезда дома № 7.

Однако, при рассмотрении настоящего спора оценка указанным доводам не дана; не проверено соблюдение требований Федерального Закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», санитарных норм и правил при возведении помещения мансарды и помещения надстроенной части 2-го этажа на предмет соблюдения прав собственников многоквартирного дома.

Суд округа признал необоснованным вывод судов об отсутствии оснований считать ИП Лаврову М.В. ненадлежащим ответчиком, отметив, что отсутствие регистрации права собственности при фактическом пользовании возведенным объектом не является основанием для признания ответчика ненадлежащим.

Для правильно разрешения спора следует установить фактического владельца спорных (реконструированных) помещений, принимая во внимание заключение договора купли-продажи на объект (без учета реконструкции) площадью 233,3 кв. м и дальнейшую регистрацию права собственности на указанный объект за Предпринимателем, а также отсутствие сведений о регистрации права собственности на помещения подвала № 1-11, помещения мансарды № 51-59, помещения надстроенной части 2-го этажа № 36-45 над помещениями первого этажа II, III, IV за иными лицами либо фактическое пользование спорными помещениями другими субъектами.

При новом рассмотрении суд округа предложил суду первой инстанции учесть изложенное, оценить все представленные доказательства, достоверно установить период проведения реконструкции объекта, в результате которой увеличилась площадь с 233,3 кв.м до 460,1 кв.м, установить, когда и на основании каких документов поставлены на кадастровый учет образованные в результате реконструкции помещения, в отношении которых предъявлено требование третьим лицом о признании права собственности, дать оценку доводам о нарушении прав жителей дома в результате проведения реконструкции на предмет соблюдения противопожарных норм и норм инсоляции, при необходимости рассмотреть вопрос о назначении дополнительной экспертизы, правильно применить нормы материального права.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий, предусмотренных статьями 286, 287 АПК РФ.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационных жалоб индивидуального предпринимателя Лавровой Марины Валерьевны, общества с ограниченной ответственностью «Мостостроительный отряд № 76» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова