

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС22-25983

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16.01.2023

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «МАГ «Сервисная компания» на решение Арбитражного суда города Москвы от 16.06.2022, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.11.2022 по делу № А40-65196/2021

УСТАНОВИЛ:

Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы (далее - истцы) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью "МАГ "Сервисная компания" (далее - ответчик, общество) о признании самовольной постройкой сооружение площадью 354,4 кв. м с кадастровым номером 77:07:0014002:1916 по адресу: г. Москва, ул. Озерная, д. 37А, об обязанности снести (демонтировать) указанное сооружение в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу, предоставив Правительству Москвы в лице Госинспекции по недвижимости города Москвы право снести (демонтировать) указанное сооружение за счет ответчика в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, о признании отсутствующим зарегистрированного за ответчиком права собственности на указанное сооружение.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Росреестра по Москве, Комитет государственного строительного надзора города Москвы,

Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, ГУП "Московский метрополитен".

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.06.2022, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2022 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 11.11.2022, требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами не доказан факт того, что часть здания, спорного объекта с кадастровым номером 77:07:0014002:1916 расположена в границах участка с кадастровым номером 77:07:0014002:59, являющегося уличной дорожной сетью.

При внесении данных в кадастр недвижимости о земельных участках улично-дорожной сети никаких геодезических работ не проводилось. В разделе «Особые отметки» выписки ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.05.2021 указано - границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Однако суды сделали вывод о том, что спорный объект размещен в красных линиях территории улично-дорожной сети, в пределах которой не допускается размещение капитальных объектов.

По смыслу пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел о самовольных постройках следует применять градостроительные и строительные нормы и правила в редакции, действовавшей во время возведения самовольной постройки. Право собственности на спорный объект было зарегистрировано 15.07.2004. Линия улично-дорожной сети была установлена Законом города Москвы «О перечне земельных участков улично-дорожной сети города Москвы» от 21.03.2007.

Согласно заключению судебной экспертизы, объект по адресу: г.Москва, ул.Озерная, д.37А не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суды, отказывая ответчику в примени срока исковой давности, указали, что часть земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014002:59, ответчику (его правопреемнику) в аренду не передавался, эти земельным участком владеет истец.

Наличие на земельном участке зарегистрированного за третьим лицом недвижимого имущества означает выбытие земельного участка из владения собственника.

Истцы узнали или должны были узнать о нарушенном праве в момент составления акта Госинспекции по недвижимости №9072804 от 13.12.2016.

Кроме того, право собственности ООО «МАГ «Сервисная компания» зарегистрировано в 2004 году. Истцы могли узнать о нарушении своих прав в рамках реализации предоставленных полномочий путем межведомственного взаимодействия не позднее 2004года.

Исковое заявление подано 30.03.2021 после истечения срока исковой давности.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее -Гражданский кодекс) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Как следует из обжалуемых актов , 10.07.2001 ЗАО "МАГ "Сервисная компания" (правопреемственник ответчика) в качестве арендатора и Москомзем в качестве арендодателя заключили договор N М-07-504857 аренды земельного участка, по которому арендатору на 4 года 11 месяцев предоставляется в аренду земельный участок площадью около 1 000 кв. м с адресными ориентирами: г. Москва, Мичуринский проспект у пересечения с Озерной улицей, для строительства и эксплуатации автомойки с комплексом сервисных услуг в соответствии с градостроительным заключением от 17.07.1998 N 991-41/1322.

В пункте 1.3 договора указано, что участок располагается в технической зоне проектируемой линии метрополитена.

Из преамбулы договора следует, что он заключен на основании распоряжения префекта Западного административного округа от 02.07.2001 N 1420-РП.

Из выписки из протокола заседания Комиссии по вопросам земельных отношений в Западном административном округе от 31.05.2001, распоряжения

префекта Западного административного округа от 02.07.2001 N 1420-РП следует, что земельный участок площадью около 0, 1 га по Мичуринскому проспекту у пересечения с Озерной улицей предоставляется ЗАО "МАГ "Сервисная компания" на условиях аренды сроком до 5 лет в соответствии с исходно-разрешительной документацией (градостроительным заключением от 17.07.1998 N 991-41/1322).

Из представленной в дело исходно-разрешительной документации (градостроительного заключения от 17.07.1998 N 991-41/1322 с приложениями) следует, что она составлена на моечный пост (автомойку на 2 моечных поста) с комплексом сервисных услуг как временный некапитальный объект (павильон из 4 легких металлических конструкций), размещаемый на земельном участке до начала строительства Солнцевской линии метрополитена.

Из свидетельства о государственной регистрации права от 15.07.2004 серии 77 АБ N 870958 следует, что 15.07.2004 за ЗАО "МАГ "Сервисная компания" зарегистрировано право собственности на объект недвижимости - комплекс автомойки; согласно свидетельству о государственной регистрации права от 05.05.2015 серии 77-АС N 280888 право собственности на указанный объект перешло к ответчику на основании решения единственного акционера ЗАО "МАГ "Сервисная компания" от 01.03.2015 N 01/15.

Согласно выписке из ЕГРН от 12.05.2021 N КУВИ-002/2021-54085378 объектом права собственности ответчика является объект недвижимости - сооружение (моечный пост) с кадастровым номером 77:07:00014002:1916, который располагается на двух земельных участках - с кадастровыми номерами 77:07:0014002:39 и 77:07:0014002:59.

Из выписки из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014002:59 следует, что этот участок является участком улично-дорожной сети, видом его разрешенного использования является эксплуатация улично-дорожной сети, часть этого участка предоставлена ГУП "Московский метрополитен" в аренду по договорам аренды земельных участков для целей строительства от 07.08.2020 N М-07-508784 и от 04.08.2021 N М-07-508908.

Согласно этим договорам в аренду передаются земельные участки (условный номер 77:77:0124517:07) с адресными ориентирами: г. Москва, ТПУ "Озерная", стройплощадка N 1 (части 1, 3), стройплощадки N 2, N 2.7, N 2.8, - в целях проектирования и строительства технологической части транспортно-пересадочного узла "Озерная" и объекта метрополитена - станционного комплекса "Озерная" участка Калининско-Солнцевской линии метрополитена от станции "Раменки" до станции "Рассказовка".

Проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизой установлено, что спорный объект является объектом капитального строительства, имеет прочную связь с землей, перемещение указанного объекта без причинения несоразмерного ущерба его назначению невозможно, объект не соответствует исходно-разрешительной документации от 17.07.1998 N 991-41/1322.

Исходно-разрешительная документация разработана на некапитальный объект на 2 автомоечных поста площадью около 300 кв. м, в то время как

объект является капитальным, на 4 автомоечных поста, площадь объекта составляет 500,6 кв. м с площадью застройки 410,1 кв. м.

При рассмотрении дела судом установлено, что с учетом градостроительного заключения от 17.07.1998 N 991-41/1322 и условий договора аренды земельного участка от 10.07.2001 N М-07-504857 земельный участок площадью около 1 000 кв. м с кадастровым номером 77:07:0014002:39 предоставлялся в аренду по договору для возведения на участке, во-первых, некапитального объекта - павильона из легких металлических конструкций, во-вторых, временного объекта, на период до начала строительства Солнцевской линии метрополитена.

В соответствии с пунктом 3.5 Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Москве, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.03.2001 N 270-ПП, границы технических зон строящихся и проектируемых линий метрополитена определяются как границы территорий, резервируемых для строительства линий метрополитена мелкого заложения и сопутствующих им сооружений постоянного характера, на которых запрещается строительство капитальных сооружений.

В пункте 3.5 Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в г. Москве, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 05.05.1998 N 343, границы технических зон строящихся и проектируемых линий метрополитена определялись как границы территорий, резервируемых для строительства линий метрополитена мелкого заложения и сопутствующих им сооружений временного и постоянного характера, на которых запрещается строительство капитальных сооружений.

В составе исходно-разрешительной документации имеется письмо ОАО "Метрогипротранс" от 15.09.1997 N 3016-01-14/414, адресованное ИЧП "МАГ", в котором в качестве условия согласования временного размещения моечных постов на пересечении Мичуринского проспекта с Озерной улицей указано на освобождение участка от моечных постов в месячный срок до начала строительных работ по сооружению линии метрополитена, причем из письма следует, что ИЧП "МАГ" гарантировало такое освобождение в гарантийном письме от 08.09.1997 N 1-81.

Таким образом, город Москва как субъект Российской Федерации и собственник земельного участка вполне определенно выразил свою волю на предоставление земельного участка в аренду для строительства и эксплуатации некапитального и временного (на период до начала строительства Солнцевской линии метрополитена) объекта.

В нарушение договора аренды на земельном участке был построен капитальный объект, при этом объект построен не только на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0014002:39, но и на смежном с ним земельном участке с кадастровым номером 77:07:0014002:59, который предоставлен в аренду третьему лицу "ГУП "Московский метрополитен" для проектирования и строительства Калининско-Солнцевской линии метрополитена.

17.07.1998 было разработано градостроительное заключение N 991-41/1322 на объект - автомойка на 2 поста с комплектом сервисных услуг, размещаемый по адресу: Мичуринский проспект, пересечение с Озерной улицей .

В указанном градостроительном заключении в графе вид строительных работ указано - новое строительство (некапитальное) .

Из заключения по условиям проектирования (приложение к градостроительному заключению) следует, что была предусмотрена установка павильона из легких металлических конструкций, объект предполагается к размещению в границах проектируемой Солнцевской линией метрополитена.

Также в указанном градостроительном заключении в графе ограничений к размещению объекта указано, что объект размещается в технической зоне проектируемого метрополитена, земельный участок под размещаемый объект предоставляется в краткосрочную аренду до начала строительства Солнцевской линии метрополитена с учетом требований "Метрогипротранс" N 3016-01-14/414 от 15.09.1997 г.

В соответствии с пунктом 3.5 Приложения к постановлению Правительства Москвы от 05.05.1998 N 343 "Об утверждении положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в г. Москве" (действовало в период разработки градостроительного заключения), границы технических зон строящихся и проектируемых линий метрополитена - границы территорий, резервируемых для строительства линий метрополитена и сопутствующих им сооружений временного и постоянного характера, на которых запрещается строительство капитальных сооружений.

Таким образом, поскольку автомоечный пост размещался в технической зоне проектируемой Солнцевской линии метрополитена, в градостроительном заключении от 17.07.1998 N 991-41/1322 и закреплялся временный характер объекта, ввиду того, что в технической зоне проектируемых линий метрополитена запрещалось строительство капитальных объектов.

Кроме того, спорный объект размещался в красных линиях территории улично-дорожной сети.

В соответствии с пунктом 3.1 Приложения к постановлению Правительства Москвы от 05.05.1998 N 343 "Об утверждении положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в г. Москве" (действовало в период разработки градостроительного заключения):

"Красные линии - границы территории улично-дорожной сети, выделенной из остальной территории города. За пределы красных линий в сторону улицы или площади не должны выступать здания и сооружения.

В пределах красных линий допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах городского общественного транспорта).

В исключительных случаях с учетом действующих поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности допускается размещение: - объектов транспортной инфраструктуры (площадки для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения

диспетчерских пунктов); - отдельных объектов автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочные станции, мини - мойки, посты проверки СО); - объектов попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничная торговля и бытовое обслуживание)".

Таким образом, в пределах границ красных линий улично-дорожной сети не допускалось размещение капитальных объектов.

10.07.2001 с ЗАО "МАГ "Сервисная компания" был заключен договор аренды земельного участка N М-07-504857 для строительства и дальнейшей эксплуатации автомойки с комплексом сервисных услуг (в соответствии с градостроительным заключением от 17.07.1998 N 991-41/1322) сроком на 4 года 11 месяцев.

Из вышеизложенного следует, что город Москва в лице Департамента городского имущества г. Москвы не предоставлял ответчику земельный участок под строительство объекта капитального строительства.

Более того, факт нахождения земельного участка, на котором был возведен спорный объект, в технической зоне проектируемой Солнцевской линии метрополитена, а также в границах красных линий улично-дорожной сети, запрещал возведение на нем капитального объекта.

Согласно требованиям Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности" (действовал в период возведения спорного объекта), строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

Строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил (абз. 3, п. 2 ст. 3 Закона).

Кроме того, согласно разделу 5 Положения о едином порядке предпроектной и проектной подготовки строительства в Москве, утвержденное Распоряжением Мэра Москвы от 11.11.1994 N 561-РМ, разработанная в установленном порядке исходно-разрешительная документация должна была пройти согласование, экспертизу и утверждение в Мосгосэкспертизе.

В абзаце 3 пункта 5.1 Положения указывалось, что "комплексное заключение Мосгосэкспертизы является окончательным и обязательным документом для исполнения заказчиками, проектными и подрядными организациями и служит основанием для выдачи Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора (ИГАСН) разрешения строительства".

Таким образом, согласно нормам законодательства, действующего на момент возведения спорного объекта, для возведения объекта недвижимости необходимо было, чтобы исходно-разрешительная документация (в том числе разработанное Москомархитектурой Градостроительное заключение) прошли проверку в Мосгосэкспертизе и получили ее комплексное заключение, на основании которого Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора выдавалось разрешение на строительство.

Между тем, указанные документы в материалах дела отсутствуют. Разрешение на строительство спорного объекта, которое выдавалось

Инспекцией государственного архитектурно - строительного надзора, в материалах дела также отсутствует.

Согласно действующим на момент возведения спорного объекта нормам законодательства (СНиП 3.01.04-87 "Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения", утвержденных Постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987 N 84), по окончании строительства, оконченный строительством объект недвижимости сдавался государственной приемочной комиссии, которая при положительном заключении, принимала его в эксплуатацию.

Указанным выше СНиП 3.01.04-87 была утверждена единая обязательная форма акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта недвижимости (Приложение 5 к СНиП 3.01.04-87).

Суды заключили, что акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию автомоечного поста от 27.11.2003 не является актом, который подтверждает приемку законченного строительством объекта недвижимости в соответствии с требованиями действовавшего на тот момент законодательства (СНиП 3.01.04-87) к порядку оформления приемки законченных строительством капитальных объектов.

Из имеющихся в материалах дела документов не следует, что спорный объект создавался и принимался в эксплуатацию на основании указанных нормативно-правовых актов, как объект капитального строительства.

Таким образом, на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Озерная, д. 37 А разрешалось разместить временный автоматизированный моечный пост площадью 300 кв. м, однако фактически ответчиком было возведено здание площадью 500,6 кв. м. При этом в деле отсутствуют как разрешение на строительство указанного здания, так и доказательств того, что общество предпринимало меры для его получения.

Проведенной по делу строительно-технической экспертизой было также установлено, что спорное здание не соответствует разработанному градостроительному заключению от 17.07.1998 N 991-41/1322 в части несоответствия площади объекта, а также вида объекта (градостроительное заключение разрабатывалось на размещение некапитального объекта).

На основании изложенного, суды пришли к выводу о том, что спорный объект имеет все перечисленные в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации признаки самовольной постройки, что с учетом Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 N 595-О-П является основанием для признания его объектом самовольного строительства.

Отклоняя довод о пропуске срока исковой давности, суды исходили из следующего.

В силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник или иное лицо, владеющее имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением

владения. На такое требование исковая давность не распространяется (статья 208 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Иск о сносе самовольной постройки, предъявленный в защиту своего права на земельный участок лицом, которое не лишено владения этим участком, следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения. Поэтому к такому иску подлежат применению правила статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 6 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 N 143 "Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации", исковая давность не распространяется на требование о сносе постройки, созданной на земельном участке истца без его согласия, если истец владеет этим земельным участком.

Город Москва в лице Департамента городского имущества города Москвы в целом не утратил владения земельным участком с кадастровым номером 77:07:0014002:59, на котором располагается спорная постройка, а следовательно, требование о сносе спорной постройки следует рассматривать как требование, аналогичное требованию собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его прав в отношении принадлежащего ему земельного участка, не связанных с лишением владения.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «МАГ «Сервисная компания» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова