

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 305-ЭС23-21208

г. Москва

дело № А40-282439/2019

Резолютивная часть определения объявлена 27.02.2024.
Полный текст определения изготовлен 18.03.2024.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Чучуновой Н.С., Якимова А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.07.2023 по делу № А40-282439/2019 Арбитражного суда города Москвы

по иску Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы к закрытому акционерному обществу «Каширский двор» о признании части здания (надстроенные помещения площадью 349,4 кв. м) по адресу: город Москва, Каширское шоссе, дом 19, корпус 2, самовольной постройкой; о признании зданий по тому же адресу (строения 10, 11, 12) самовольными постройками; об обязанности ответчика в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание, расположенное по адресу: город Москва, Каширское шоссе, д. 19, корпус 2, строение 10, корпус 2, строение 11, корпус 2, строение 12 в первоначальное положение путем сноса вышеуказанных самовольных построек, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно части 1 статьи 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации право Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю

за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по сносу объектов с дальнейшим возложением на ответчика расходов; о признании зарегистрированного права собственности ответчика отсутствующим; об обязанности ответчика в месячный срок освободить земельный участок от вышеуказанных самовольных построек, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда право Правительству Москвы осуществить мероприятия по демонтажу объектов с дальнейшим возложением на ответчика расходов,

при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Управления Росреестра по городу Москве, Префектуры Южного административного округа города Москвы, Комитета государственного строительного надзора города Москвы, Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, государственного бюджетного учреждения «Автомобильные дороги ЮАО», публичного акционерного общества «Сбербанк России».

При участии в судебном заседании представителей:

Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы - Карасик Е.А., Монахова А.А.,
закрытого акционерного общества «Каширский двор» - Разумовская А.А.,
Репников М.Н.

Управление Росреестра по городу Москве, Префектура Южного административного округа города Москвы, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, государственное бюджетное учреждение «Автомобильные дороги ЮАО», публичное акционерное общество «Сбербанк России», извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие их представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступление представителей сторон спора, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

земельный участок общей площадью 47 036 кв.м с кадастровым номером 77:05:0004004:22, расположенный по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, Коломенский проезд является собственностью субъекта Российской Федерации – города Москвы и на основании договора от 27.03.2003 № М05-505219 (далее – договор аренды) предоставлен в аренду закрытому

акционерному обществу «Каширский двор» (далее – общество) на срок до 20.12.2007 для эксплуатации рынка строительных и хозяйственных материалов, проектирования и строительства торгово-складского комплекса (с учетом дополнительного соглашения от 24.11.2006).

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке, не расторгнут и в соответствии с положениями статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ) считается возобновленным на неопределенный срок.

В ходе проведения Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – Госинспекция по недвижимости) обследования указанного земельного участка выявлены объекты недвижимости, обладающие признаками самовольного строительства и размещенные в отсутствие разрешительной документации.

Согласно актам Госинспекции по недвижимости от 25.09.2018 на земельном участке расположены: трехэтажное нежилое здание площадью 22785,3 кв.м по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2; двухэтажное нежилое здание общей площадью 1258,6 кв.м по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, стр. 10; двухэтажное нежилое здание общей площадью 1348,9 кв.м по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, стр. 11; двухэтажное нежилое здание общей площадью 1154,4 кв.м по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, стр. 12.

Обращаясь в суд с требованиями по настоящему делу, истцы пояснили, что в результате реконструкции здания площадью 21 445,2 кв.м по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, возведено здание большей площадью, при этом разрешение на проведение строительных работ и работ по реконструкции ответчику не выдавалось; здание в существующей площади не соответствует разрешению на ввод объекта в эксплуатацию, в связи с чем, часть здания (надстроенные помещения площадью 349,4 кв.м) по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, является самовольной постройкой.

Двухэтажное здание 2007 года постройки общей площадью 1258,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, стр. 10, значится в ГКН с 03.10.2013 как объект капитального строительства с кадастровым номером 77:05:0004004:5416 и принадлежит ответчику с 07.10.2013.

Двухэтажное здание 2007 года постройки общей площадью 1348,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, стр. 11, в ГКН с 03.10.2013 как объект капитального строительства с кадастровым номером 77:05:0004004:5417 и принадлежит ответчику с 07.10.2013.

Двухэтажное здание 2007 года постройки общей площадью 1154,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, стр. 12, в ГКН с 03.10.2013 как объект капитального строительства с кадастровым номером 77:05:0004004:5415 и принадлежит ответчику с 07.10.2013.

При этом по информации государственного унитарного предприятия Московское городское бюро технической инвентаризации техническая документация на объекты с кадастровыми номерами 77:05:0004004:5415,

77:05:0004004:5416, 77:05:0004004:5417 отсутствует, инвентаризация не проводилась, разрешения на строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию не выдавались, земельный участок для целей строительства (реконструкции) не предоставлялся.

Указанные обстоятельства послужили основанием обращения Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы (далее – Департамент) в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.06.2022 иски удовлетворены частично. Суд обязал ответчика в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести здание общей площадью 1348,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, стр. 11, здание общей площадью 1258,6 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, стр. 10, здание общей площадью 1154,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, стр. 12, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно части 1 статьи 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), право Правительству Москвы в лице Госинспекции по недвижимости осуществить мероприятия по сносу объектов с дальнейшим возложением на общество расходов. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2023 решение суда первой инстанции отменено в части обязанности общества в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести здания (строения 10, 11, 12), предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок право Правительству Москвы осуществить мероприятия по сносу объекта с дальнейшим возложением на ответчика расходов. В удовлетворении иска в указанной части отказано. В остальной части решение Арбитражного суда города Москвы от 18.06.2022 оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.07.2023 оставил без изменения постановление суда апелляционной инстанции.

Удовлетворяя частично заявленные по делу иски, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 130, 222, 263, 264, 304 Гражданского кодекса, статей 1, 48, 49, 51, 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс, ГрК РФ), статей 3, 25 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», принял во внимание разъяснения, содержащиеся в пунктах 22, 23, 26, 28, 52, 53 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного 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» (далее – постановление Пленума № 10/22), учитывая результаты проведенной по делу судебной экспертизы, пришел к выводам об отсутствии доказательств возведения здания с кадастровым номером 77:05:0004004:1024 фактической площадью 20 019,9 кв.м

с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, его сохранение и эксплуатация не создают угрозу жизни и здоровью граждан; строительство осуществлялось на основании разрешения на строительство от 23.07.2007 № RU77163000, согласованного проекта, изменения в который вносились на основании положительного заключения Москомэкспертизы от 31.03.2008 № 11-7/П5/08 МГЭ, дополнения к заключению Мосгосэкспертизы от 24.12.2008 № МГЭ-7/3121, здание введено в эксплуатацию в соответствии с разрешением от 05.05.2009 № RU77163000-002043, надстройки на кровле для защиты оборудования возведены до ввода здания в эксплуатацию, доказательства обратного истцами не представлены, план технического этажа здания на момент осмотра экспертами полностью соответствует плану бюро технической инвентаризации по состоянию на 16.12.2008.

При таких установленных по делу обстоятельствах суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии у указанного здания признаков самовольной постройки, в связи с чем отказал в удовлетворении иска в этой части.

В отношении строений 10, 11, 12 суд установил, что они являются капитальными, возведены в отсутствие разрешительной документации, земельный участок для целей их строительства (реконструкции) не предоставлялся. Согласно экспертному заключению спорные объекты не соответствуют градостроительным и строительным нормам и правилам, создают угрозу жизни и здоровью граждан. В связи с этим суд пришел к выводу, что указанные строения обладают признаками самовольных построек, основания для применения исковой давности по заявленным требованиям в отношении трех строений отсутствуют, иск в отношении строений 10, 11, 12 подлежит удовлетворению.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение Арбитражного суда города Москвы в части об удовлетворении иска, указал, что суд первой инстанции не исследовал обстоятельства того, являются ли выявленные в ходе экспертных исследований отступления при строительстве строений 10, 11, 12 от специальных норм и правил устранимыми, а также будут ли соответствовать эти объекты строительным нормам и правилам при устранении конкретных недостатков. Суд апелляционной инстанции сослался на представление ответчиком в подтверждение факта устранения нарушений норм и правил договоров подряда от 20.11.2021 и от 10.01.2022 и исполнительной документации к ним.

Согласно заключению проведенной в суде апелляционной инстанции дополнительной судебной экспертизы строения 10, 11, 12 на момент проведения дополнительного осмотра соответствуют градостроительным и строительным нормам и правилам, исключение составляет нарушение, связанное с недостаточной высотой ограждения эвакуационных лестниц. Ответчиком устранены выявленные при проведении первоначальной экспертизы недостатки: выполнены работы по обработке деревянных конструкций огнезащитным составом, устройству пожарной сигнализации, электромонтажные работы, работы по устройству входных пандусов, демонтажу, изготовлению и монтажу металлических лестниц, переходов,

ограждений в зону складирования материалов, укладке асфальтобетонного покрытия, установке туалетных кабинок.

Эксперты установили соответствие строений градостроительным нормам и правилам, за исключением высоты ограждений эвакуационных лестниц, которые должны быть высотой не менее 1, 2 м, отметив возможность устранения этого дефекта.

Суд апелляционной инстанции при рассмотрении дела также пришел к выводу о предоставлении земельного участка ответчику по договору аренды (в редакции дополнительного соглашения от 24.11.2006) не только для эксплуатации рынка строительных и хозяйственных материалов, но и для проектирования и строительства торгово-складского комплекса, и посчитал, что фактически в состав торгово-складского комплекса входит не только основное здание, расположенное по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, с кадастровым номером 77:05:0004004:1024, но и вспомогательные складские строения 10, 11, 12, поставленные 03.10.2013 на кадастровый учет, право собственности на которые 07.10.2013 зарегистрировано за обществом.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что возведение спорных объектов в 2007 году в рамках строительства рыночного комплекса «Каширский двор» на арендованном земельном участке соответствует его целевому назначению, План строительства рынка строительных и хозяйственных материалов «Каширский двор», в состав которого входят спорные строения 10, 11, 12, согласован Префектурой Южного административного округа города Москвы.

Кроме того, суд апелляционной инстанции установил, что объекты возводились на основании типовых проектов в качестве вспомогательных, о чем свидетельствуют находящиеся в регистрационных делах, представленных Управлением Росреестра по Москве, технические заключения об обследовании строительных конструкций нежилого здания.

По мнению суда апелляционной инстанции, Арбитражный суд города Москвы ошибочно не применил к правоотношениям сторон положения пункта 3 части 19 статьи 51 Градостроительного кодекса, согласно которым для возведения вспомогательных построек получение разрешения на строительство не требуется.

Суд апелляционной инстанции, ссылаясь на наличие государственной регистрации права собственности общества на спорные строения с 01.07.2009, также указал на возможность истцов узнать о факте возведения объектов не позднее момента регистрации права собственности, между тем с исковым заявлением истцы обратились лишь 23.10.2019, то есть с пропуском срока исковой давности, в связи с чем апелляционный суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска в части обязанности ответчика снести строения 10, 11, 12, в остальной части решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Не согласившись с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций, Правительство Москвы и Департамент обратились в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, указывая на нарушение судами норм материального права, при этом просят оставить в силе решение суда первой инстанции.

Обществом, в свою очередь, представлен в Верховный Суд Российской Федерации отзыв, в котором оно просит оставить в силе постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на правомерность содержащихся в них выводов.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального 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 (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

Основу нормативно-правового регулирования в области строительства составляет Градостроительный кодекс.

Порядок и требования к разработке и согласованию исходно-разрешительной и проектной документации, получению разрешения на производство работ по строительству и реконструкции регламентированы статьями 48, 49, 51 Градостроительного кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее – требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Основанием обращения Правительства Москвы и Департамента с иском по настоящему делу явилось наличие нарушений, связанных с возведением ответчиком спорных построек, в частности, строений 10, 11, 12, и не отвечающая требованиям безопасности эксплуатация этих объектов, являющихся торговыми павильонами.

Как установлено судами, общество с 2003 года является арендатором земельного участка площадью 47 036 кв.м, предоставленного Московским земельным комитетом по договору краткосрочной аренды для эксплуатации рынка строительных и хозяйственных материалов.

Распоряжением Правительства Москвы от 10.08.2006 № 1570-РП «О проектировании и строительстве торгового комплекса на территории рынка строительных материалов «Каширский двор» (Южный административный округ города Москвы) согласовано проектирование и строительство торгового комплекса на двух смежных земельных участках площадью 4,7036 га и 2,0976 га, арендуемых обществом: первая очередь – проектирование и строительство торгово-складского комплекса общей предельной площадью 21 000 кв.м в границах в соответствии с актом разрешенного использования земельного участка от 23.11.2005 № А-1117/03 на земельном участке площадью 4,7036 га, срок проектирования и строительства 2006-2008 г.г., вторая очередь – проектирование и строительство многофункционального торгового комплекса на земельном участке площадью 2,0976 га в соответствии с договором аренды, срок проектирования и строительства 2007-2010 г.г.

В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 10.08.2006 № 1570-РП Департаментом и обществом 24.11.2006 подписано дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, согласно пункту 1 которого предметом договора является земельный участок площадью 47 036 кв.м, предоставляемый в пользование из земель поселений на условиях краткосрочной аренды для эксплуатации рынка строительных и хозяйственных материалов, проектирования и строительства торгово-складского комплекса.

Разрешение на строительство торгово-складского комплекса получено обществом 23.07.2007.

По результатам осуществления строительства обществом в соответствии с разрешением от 05.05.2009 № RU77163000-002043 введен в эксплуатацию торгово-складской комплекс общей площадью 21 4450,2 кв.м (площадь по проекту 20 923,8 кв.м). Право собственности на указанное здание зарегистрировано за обществом 01.07.2009.

По результатам проведенной в суде первой инстанции экспертизы установлено, что при возведении здания с кадастровым номером 77:05:0004004:1024 фактической площадью 20 019,9 кв.м по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, нарушений градостроительных, строительных, пожарных, гигиенических, экологических, санитарно-эпидемиологических норм и правил не допущено, здание не создает угрозу жизни и здоровью граждан, включая угрозу жизни и здоровью граждан исходя из функционального назначения.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, суды всех инстанций пришли к выводу, что требование о признании части здания (надстроенные помещения площадью 349,4 кв.м) по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, самовольной постройкой является необоснованным, и отказали в его удовлетворении. В этой части Правительство Москвы и Департамент судебные акты по делу не оспаривают.

Между тем в отношении иных спорных построек суд первой инстанции с учетом установленных по делу обстоятельств и выводов проведенной по делу судебной экспертизы удовлетворил иск.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Как установлено судами, на арендованном земельном участке обществом кроме введенного надлежащим образом и сданного в эксплуатацию торгово-складского комплекса возведены еще три строения 10, 11 и 12.

Для проверки соответствия указанных построек требованиям градостроительных и строительных норм и правил судом первой инстанции по ходатайству истцов была назначена строительно-техническая экспертиза и ее проведение поручено ФБУ Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации.

Экспертами в отношении объектов по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, д. 19, корп. 2, строения 10, 11 и 12, установлено, что указанные строения являются капитальными, возведенными в отсутствие разрешительной документации; земельный участок для целей строительства (реконструкции) не предоставлялся, разрешительная документация на строительство (реконструкцию) не выдавалась, в связи с чем данные объекты обладают признаками самовольных построек; при этом данные объекты не соответствуют градостроительным и строительным нормам и правилам и создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Эксперты также указали, что исследуемые объекты обладают «автономностью», то есть возможностью самостоятельного использования, в составе объектов имеются как необходимые производственно-складские площади, так и бытовые помещения, что обеспечивает как необходимую деятельность людей, так и размещение оборудования.

Суд первой инстанции признал экспертное заключение соответствующим требованиям, предъявляемым законом, указал, что экспертами полно и всесторонне изучены объекты исследования, даны подробные пояснения по вопросам, поставленным на их разрешение, у суда отсутствуют основания не доверять выводам экспертов, поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, принял на основании статьи 64

АПК РФ экспертное заключение в качестве надлежащего доказательства по делу.

О проведении дополнительной или повторной экспертизы ответчик в суде первой инстанции ходатайства не заявлял.

При рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции по апелляционной жалобе ответчика им было заявлено ходатайство о назначении дополнительной судебной экспертизы, удовлетворенное судом. Проведение дополнительной экспертизы определением суда от 06.10.2022 назначено эксперту, предложенному ответчиком – обществу с ограниченной ответственностью «Триада эксперт».

На разрешение экспертов поставлены вопросы, в том числе, о соответствии спорных строений градостроительным и строительным нормам и правилам на момент проведения дополнительного осмотра экспертами, о возможности приведения объектов в соответствие с требованиями градостроительных и строительных норм и правил.

Согласно части 1 статьи 87 АПК РФ судом может быть назначена дополнительная экспертиза при недостаточной ясности или полноте заключения эксперта, а также при возникновении вопросов в отношении ранее исследованных обстоятельств, проведение которой поручается тому же или другому эксперту.

В случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии экспертов (часть 1 статьи 87 АПК РФ).

Таким образом, основаниями назначения дополнительной экспертизы могут быть недостаточная ясность или неполнота заключения эксперта, подразумевающие некорректность, неточность положений заключения, допускающие его неоднозначное толкование, и при назначении которой суд не выражает сомнений относительно обоснованности первоначального экспертного заключения.

Между тем суд апелляционной инстанции, назначая по делу дополнительную судебную экспертизу, не учел, что ответчик, заявляя о ее проведении, и с учетом содержания его возражений был заинтересован в ином результате экспертного исследования, для чего предпринял попытку выполнения работ по устранению нарушений, выявленных в техническом состоянии спорных объектов после проведенной судебной экспертизы в период рассмотрения дела судом первой инстанции, заявив при этом о ее назначении в другом экспертном учреждении.

При этом как указал суд первой инстанции в решении, им был рассмотрен довод ответчика об устранении выявленных экспертами нарушений, но он не нашел его убедительным, влияющим на результат рассмотрения спора с учетом всей доказательственной базы, собранной по делу.

При наличии противоположных результатов по основной и дополнительной экспертизам, по самым важным вопросам, поставленным для

разрешения экспертам, определяющим техническое состояние спорных объектов, в отсутствие заявленных ответчиком доводов о наличии сомнений в обоснованности выводов по основной экспертизе и необходимости их проверки, у суда апелляционной инстанции не имелось правовых оснований отвергать первоначальное экспертное заключение как относимое, допустимое и достоверное доказательство по делу, формируя свои выводы только на одной из имеющихся в деле экспертиз.

При этом, экспертами при проведении дополнительной экспертизы по спорным объектам было указано, что в результате осмотра строений 10, 11, 12 установлены их технические характеристики и указано назначение: предприятие розничной торговли, специализация торговой деятельности – строительные материалы и оборудование, вид торгового объекта – стационарный, форма торгового обслуживания покупателей – индивидуальная, тип предприятия торговли – специализированный непродовольственный склад.

При этом эксперт указал, что все входы в торговые залы оборудованы либо пандусом, либо кнопкой вызова персонала. Лестницы для эвакуации посетителей не требуются, высота ограждений лестниц не соответствует требованиям СП 1.13130, дефект является значительным, причиной дефекта является ошибка при монтаже.

Таким образом, по результатам проведенной дополнительной экспертизы следует, что не все нарушения были устранены, но исправление дефектов возможно.

Кроме того, при таких выводах экспертов, указывающих на наличие в спорных объектах торговых залов, у суда апелляционной инстанции не имелось оснований считать эти спорные объекты вспомогательными по отношению к основному зданию, на возведение которых не требовалось разрешение в соответствии с положениями пункта 3 части 17 статьи 51 ГрК РФ.

Согласно пункту 16 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2022)», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 01.06.2022, из совокупного анализа пунктов 2 и 3 части 17 статьи 51 и части 15 статьи 55 ГрК РФ и статьи 135 ГК РФ следует, что основными критериями для отнесения строений и сооружений к вспомогательным являются их принадлежность к виду сооружений пониженного уровня ответственности, отсутствие необходимости получения разрешительной документации на их строительство и наличие на земельном участке основного объекта недвижимого имущества, по отношению к которому такое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Из заключения основной экспертизы также следует, что в результате осмотра спорных объектов установлена функционально-типологическая группа помещений в строениях 10, 11, 12 – торговые павильоны.

Таким образом, из помещений (павильонов) спорных строений производится торговля строительными материалами, такое же назначение имеет и введенное обществом в эксплуатацию здание торгового комплекса.

Торговый комплекс «Каширский двор» – это крупнейшая площадка по продаже строительных материалов и мебели в Москве, и должна соответствовать предъявляемым требованиям с целью обеспечения безопасности посетителей и работников торговых павильонов.

В соответствии с пунктом 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Соответственно, не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основным (главным) объектом.

Кроме того, как обоснованно указывают истцы, земельный участок для цели строительства строений 10, 11, 12 как самостоятельных торговых павильонов, а не объектов, имеющих вспомогательное использование наряду с основным, не предоставлялся.

При таких обстоятельствах выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о возведении строений 10, 11, 12 в качестве вспомогательных, в отсутствие необходимости получения разрешения на их строительство, ввода в эксплуатацию и, соответственно, прав на земельный участок в целях их строительства, нельзя признать обоснованными.

В соответствии с пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» (далее - Постановление Пленума о самовольной постройке) в силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков:

- возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки;
- возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки;
- возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Суд первой инстанции при рассмотрении дела, установил наличие совокупности ряда признаков, позволяющих удовлетворить иск о сносе спорных объектов 10, 11, 12: объекты капитального строительства были

возведены без соответствующей разрешительной документации, на участке, не отведенном для целей строительства; при их возведении были нарушены строительные нормы и правила, требования пожарной безопасности; возведенные объекты не соответствуют строительным нормам и правилам, требованиям пожарной безопасности и создают угрозу жизни и здоровью граждан, правомерно в связи с этим не применив исковую давность по заявлению ответчика.

Учитывая, что суд первой инстанции установил наличие совокупности оснований для признания этих объектов самовольными постройками, а для этого было достаточно наличие хотя бы одного из них, довод ответчика об устранении выявленных нарушений при строительстве и эксплуатации спорных объектов не опровергает существование иных признаков, в силу которых они признаны самовольными постройками.

Согласно пункту 12 Постановления Пленума о самовольной постройке с иском о сносе самовольной постройки, о ее сносе или приведении в соответствие с установленными требованиями вправе обратиться собственник земельного участка, обладатель иного вещного права на земельный участок, его законный владелец, иное лицо, чьи права и законные интересы нарушает сохранение самовольной постройки.

Правительство Москвы и Департамент, обращаясь с иском по настоящему делу в защиту права собственности публичного образования город Москва, указывали на нарушение его права собственности, поскольку ответчику возведение объектов 10, 11, 12 как самостоятельных торговых павильонов на земельном участке не разрешалось, и это нарушение не устраняется осуществленными действиями ответчика. В случае сохранения такой самовольной постройки вещные права публичного образования не будут восстановлены и цель судебной защиты не будет достигнута.

При этом судебная коллегия принимает также во внимание характер выявленных нарушений и всю совокупность оснований для признания объектов самовольными постройками, а также вид деятельности, осуществляемый в торговых павильонах, связанный с пребыванием большого количества посетителей, результаты проведенной в суде первой инстанции судебной экспертизы о создании объектами 10, 11, 12 угрозы жизни и здоровью граждан, которые не опровергнуты в установленном порядке, и не могли быть нивелированы проведением дополнительной экспертизы.

Таким образом, по мнению судебной коллегии, оснований для отмены решения суда первой инстанции у судов апелляционной и кассационной инстанций по настоящему делу не имелось.

На основании изложенного судебная коллегия полагает, что оспариваемые постановления приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем подлежат отмене на основании

части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2023, постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.07.2023 по делу № А40-282439/2019 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 18.06.2022 по тому же делу оставить в силе.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Н.С. Чучунова

А.А. Якимов