

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-6841

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-6377/2023

Резолютивная часть определения объявлена 10 сентября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 24 сентября 2024 г.

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,
судей Попова В.В., Чучуновой Н.С.,

при участии представителей Гаражно-строительного кооператива № 8 Севастопольского района - Колесовой Е.В. (по доверенности от 22 июня 2023 г.) и Лигидовой А.И. А.В. (по доверенности от 26 марта 2024 г.); государственного казенного учреждения города Москвы «Управление подготовки территорий» и Департамента строительства города Москвы Ахматова А.В.(по доверенностям от 05 июня 2024 № Д-19/24 и от 05 апреля 2024 г. № ДС-31-83/24 соответственно),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Гаражно-строительного кооператива № 8 Севастопольского района на решение Арбитражного суда города Москвы от 31 июля 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 31 января 2024 г. по делу № А40-6377/2023,

установила:

Гаражно-строительный кооператив № 8 Севастопольского района (далее - Кооператив) обратился в Арбитражный суд город Москвы с иском к государственному казенному учреждению города Москвы «Управление подготовки территорий» (далее - Учреждение) о взыскании 1 230 500 руб. за изъятие нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Одесская, д. 4 стр. 7, помещение VII, этаж № 1, комната № 1 площадью 8.5 кв. м, комната № 2 площадью 3,2 кв. м.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) привлечены Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент), Департамент строительства города Москвы (далее - Департамент строительства), Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве).

Арбитражный суд города Москвы решением от 31 июля 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2023 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 31 января 2024 г., в удовлетворении иска отказал.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Кооператив обратился с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить решение суда первой инстанции, постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела.

Определением от 01 августа 2024 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Кооператива вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Департамент, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, Управление Росреестра по Москве, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291¹⁰ АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

В судебном заседании представитель Кооператива поддержал доводы жалобы, представитель Учреждения и Департамент строительства возражал в удовлетворения жалобы по основаниям, изложенным в отзыве.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ 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 права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей Кооператива, Учреждения и Департамента строительства, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 05 октября 2021г. № 1552-ПП «О комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы, расположенной по адресу: ул. Одесская, влд. 4-6» (далее - постановление от 05.10.2021 г. № 1552-ПП) в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в г. Москве комплексному развитию подлежит территория нежилой застройки г. Москвы общей площадью 6,76 га, расположенная по адресу: ул. Одесская, влд. 4-6 в границах согласно приложению № 1. Перечень земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства в границах территории, в том числе перечень объектов, подлежащих сносу или реконструкции, приведены в приложении № 2 (пункт 1.3 постановления).

Из распоряжения Департамента от 26 января 2022 г. № 3582 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества» (далее - распоряжение Департамента № 3582) следует, что в целях реализации постановлений Правительства Москвы от 05 октября 2021г. № 1552-ПП и от 12 октября 2021 г. № 1591-ПП «Об Адресной инвестиционной программе города Москвы на 2021-2024 годы», в связи с обращением Департамента строительства от 29 декабря 2021 г. № ДС-11-44555/21-2 предусмотрено изъятие у правообладателей объектов недвижимого имущества для государственных нужд в целях освобождения территории (снос зданий, строений и сооружений) для реализации комплексного развития территории (далее – КРТ) по адресу: ул. Одесская, влд. 4-6, по перечню, приведенному в приложении к данному распоряжению.

Как указал истец в обоснование требований, в перечне объектов недвижимости, подлежащих изъятию для государственных нужд, значатся все помещения, расположенные по адресу: Москва, ул. Одесская, д. 4, стр. 7, кроме помещения VII, этаж № 1, комната №1 площадью 8,5 кв. м., комната № 2 площадью 3,2 кв. м, которое представляет собой комнату охраны и подсобное помещение, принадлежащее ему в силу давностного владения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 23 ноября 2015 г. по делу № А40-29372/2015 установлен факт добросовестного, открытого и

непрерывного владения Кооперативом спорным нежилым помещением как своим собственным в силу приобретательной давности.

Кооператив 23 марта 2022 г. направил в адрес Департамента заявление об учете права собственности на помещение в порядке части 8 статьи 56.5 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ, Земельный кодекс), в ответ на которое Департамент письмом от 20 апреля 2022 г. сообщил, что помещение VII расположено в границах КРТ и подлежит сносу. Для принятия решения об изъятии Департаменту строительства надлежит обратиться в Департамент с соответствующим обращением.

Кооператив 28 апреля 2022 г. направил в адрес Департамента строительства заявление об учете права собственности на помещение, в ответ на которое Департамент строительства письмом от 09 июня 2022 г. № ДС-11-12983/22-1 сообщил, что Кооперативу необходимо обратиться в установленном законом порядке за регистрацией права собственности на спорное помещение, поскольку в Едином государственном реестре прав на недвижимость (далее – ЕГРН) данные о государственной регистрации отсутствуют.

Кооператив 25 октября 2022 г. повторно направил в Департамент заявление об учете права собственности на объект недвижимости (помещение), подлежащий изъятию для государственных нужд, и о выплате возмещения за изъятие.

Учреждение 07 ноября 2022 г. направило Кооперативу письмо, сообщив, что здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Одесская, д.4, стр.7, в состав которого входит помещение VII, этаж №1 комната №1 (комната охраны) и комната № 2 (подсобная комната), в перечне объектов, указанных в распоряжении Департамента № 3582, не значится, однако с учетом решения Арбитражного суда города Москвы от 23 ноября 2015 г. по делу № А40-29372/2015 прорабатывается вопрос о возможности принятия распорядительного акта об изъятии помещения VII, для чего Учреждение инициировало обращение в Департамент.

Департамент заявление Кооператива от 25 октября 2022 г. оставил без удовлетворения.

Полагая, что Департамент не выявил правообладателя изымаемой недвижимости, не принял решения об изъятии, в связи с чем ответчик не выплатил полагающееся возмещение, Кооператив обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Сумма возмещения в размере 1 230 500 руб. определена Кооперативом на основании отчета общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро» от 07 июня 2022 г. № 11/22 об оценке рыночной стоимости изымаемого объекта и причиненных изъятием убытков.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды, руководствуясь положениями статей 12, 309, 234 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ, Гражданский кодекс), статьи 56.5 Земельного кодекса, статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), статьями 4, 8 Закона

города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве», исходили из того, что у истца не возникло право на получение возмещения за изъятие спорного помещения, поскольку данный объект не поставлен на кадастровый учет, право собственности на него за Кооперативом в ЕГРН не зарегистрировано; земельный участок, на котором располагается спорное строение, не был предоставлен истцу в аренду для размещения объекта, состоящего из комнаты охраны и подсобного помещения.

При этом суды посчитали, что решение Арбитражного суда города Москвы от 23 ноября 2015 г. по делу № А40-29372/2015, которым установлен факт добросовестного, открытого и непрерывного владения Кооперативом нежилым помещением как своим собственным в силу приобретательной давности, не является основанием для удовлетворения иска, поскольку в нарушение положений пункта 1 статьи 234 ГК РФ, части 5 статьи 1 Закона № 218-ФЗ за Кооперативом не зарегистрировано право собственности на объект недвижимости в установленном порядке.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

Согласно части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Указанный конституционный принцип неприкосновенности собственности реализуется в ряде норм гражданского и земельного законодательства, регулирующего вопросы изъятия земельных участков для публичных нужд.

В соответствии с пунктом 1 статьи 239.2 ГК РФ отчуждение зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных или муниципальных нужд земельном участке, либо помещений или машино-мест, расположенных в таких зданиях, сооружениях (за исключением сооружений (в том числе сооружений, строительство которых не завершено), размещение которых на изымаемом земельном участке не противоречит цели изъятия), осуществляется в связи с изъятием земельного участка, на котором расположены такие здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно пункту 3 статьи 239.2 ГК РФ отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с пунктом 1 статьи 56.12 Земельного кодекса изъятие земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки (далее в

данной статье - решение о комплексном развитии территории), и (или) иных объектов недвижимого имущества (за исключением земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, указанных в части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации) для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории осуществляется в порядке, установленном главой VII.1 Земельного кодекса, с учетом особенностей, предусмотренных данной статьей.

Пунктом 5 статьи 56.12 Земельного кодекса предусмотрено, что принятие решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, допускается без осуществления государственного кадастрового учета изымаемого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 8 статьи 56.6 Земельного кодекса отсутствие в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на земельные участки, подлежащие изъятию, и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества, а также отсутствие в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков или сведений об указанных объектах недвижимого имущества либо пересечение одной из границ земельного участка, подлежащего изъятию, и одной из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем, наличие споров о правах на такие земельные участки и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии.

Согласно пункту 8 статьи 56.5 Земельного кодекса собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков, подлежащих изъятию, собственники расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, лица, которым такие объекты недвижимого имущества принадлежат на иных правах (далее также - правообладатели изымаемой недвижимости) и права которых на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества не зарегистрированы в ЕГРН, в течение шестидесяти дней со дня опубликования сообщения, предусмотренного подпунктом 2 пункта 1 данной статьи, подают заявления в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 56.2 ЗК РФ, об учете их прав (обременений прав) на земельные участки и (или) объекты недвижимости (далее также - заявления об учете прав на недвижимость) с приложением копий документов, подтверждающих эти права (обременения прав). В таких заявлениях указывается способ связи с заявителями, в том числе их почтовый адрес.

В силу пункта 11 статьи 56.5 Земельного кодекса правообладатели изымаемой недвижимости, права которых на земельные участки и (или) объекты недвижимости не были выявлены в порядке, установленном данной статьей, имеют право требовать возмещения от лица, которому предоставлены такие земельные участки (за исключением лиц, которым земельные участки

предоставлены на праве безвозмездного пользования), либо при отсутствии указанного лица вправе требовать возмещения за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования. Возврат земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества прежним правообладателям не осуществляется.

Как следует из материалов дела, 23 марта 2022 г. Кооператив в порядке, установленном пунктом 8 статьи 56.5 Земельного кодекса, обратился в Департамент с заявлением об учете права собственности на спорное помещение, в ответ на которое Департамент письмом от 20 апреля 2022 г. сообщил, что для принятия решения об изъятии Департаменту строительства надлежит обратиться в Департамент с соответствующим обращением.

Кооператив 28 апреля 2022 г. обратился в Департамент строительства с заявлением об учете права собственности на помещение, в ответ на которое Департамент строительства письмом от 09 июня 2022 г. № ДС-11-12983/22-1 сообщил, что Кооперативу необходимо в установленном законом порядке зарегистрировать право собственности на спорное помещение, поскольку в ЕГРН данные о государственной регистрации отсутствуют.

Кооператив 25 октября 2022 г. повторно направил в Департамент заявление об учете права собственности на объект недвижимости (помещение), подлежащий изъятию для государственных нужд, и о выплате возмещения за изъятие.

Таким образом, Кооператив во исполнение пункта 8 статьи 56.5 Земельного кодекса уведомил уполномоченный орган исполнительной власти об учете прав на спорный объект недвижимости для целей выплаты возмещения за его изъятие.

При этом Кооператив в подтверждение своих прав на объект правомерно представил вступившее в законную силу решение суда по делу № А40-29372/15, которым установлен факт добросовестного, открытого и непрерывного владения Кооперативом нежилыми помещениями, расположенными по адресу: г. Москва, ул. Одесская, д. 4, стр. 7, помещение VII, этаж № 1 комната № 1 площадью 8,5 кв. м, комната № 2 площадью 3, 2 кв. м как своим собственным в течение срока приобретательной давности.

Вывод судов трех инстанций о том, что статьей 56.5 Земельного кодекса в отношении спорных объектов не предусмотрена обязанность по выявлению их собственников, поскольку они на государственном кадастровом учете не стоят, сведения в ЕГРН о них отсутствуют, является необоснованным применительно к обстоятельствам настоящего дела.

Земельным кодексом подробно регламентирован порядок выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд, и уведомления таких лиц о планируемом изъятии (статья 56.5 Земельного кодекса). Данное регулирование направлено на максимальное обеспечение защиты прав и законных интересов собственников и

иных правообладателей изымаемого имущества при отсутствии сведений о зарегистрированных правах на него в ЕГРН.

Следовательно, сам по себе факт отсутствия регистрации права в ЕГРН не свидетельствует об отсутствии оснований для выплаты возмещения.

Правообладатели, которые не были выявлены в установленном порядке, сохраняют право требования компенсации в том числе после завершения процедуры изъятия объекта (пункт 11 статьи 56.5 Земельного кодекса).

Как было указано выше, пунктом 5 статьи 56.12 Земельного кодекса предусмотрено, что принятие решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН, допускается без осуществления государственного кадастрового учета изымаемого земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

Таким образом, отсутствие в ЕГРН сведений об объекте недвижимости и его государственном кадастровом учете не является препятствием к его изъятию для государственных нужд для целей КРТ, которое предполагает возмездность, а несоблюдение процедуры изъятия не лишает правообладателя помещения права на возмещение убытков и не может исключать выплату возмещения.

Суды трех инстанций также ошибочно не приняли во внимание обстоятельства, установленные вступившими в законную силу судебными актами по делу № А40-29372/15.

В силу части 1 статьи 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 19 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

Ответчиком по иску о признании права собственности в силу приобретательной давности является прежний собственник имущества.

В случаях, когда прежний собственник недвижимого имущества не был и не должен был быть известен давностному владельцу, он вправе обратиться в суд с заявлением об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока

приобретательной давности. В качестве заинтересованного лица к участию в деле привлекается государственный регистратор.

В абзаце 2 пункта 21 постановления № 10/22 даны разъяснения, в соответствии с которыми в силу статьи 268 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или части 3 статьи 222 АПК РФ решение суда об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности также является основанием для регистрации права собственности в ЕГРП.

Арбитражный суд г. Москвы решением от 23 ноября 2015 г. по делу № А40-29372/2015, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 16 февраля 2016 г., пришел к выводу, что заявитель документально подтвердил добросовестное, открытое и непрерывное владение спорными помещениями с 1987 года, спора о правах на указанное имущество не имеется. Суд установил следующее: Кооператив по строительству и эксплуатации кооперативного гаража был зарегистрирован решением исполкома Москворецкого районного Совета депутатов трудящихся г. Москвы от 23 декабря 1964 г. № 45/844; строительство гаража-стоянки было разрешено Кооперативу распоряжением исполнительного комитета Московского городского Совета депутатов трудящихся от 16 августа 1965 г. № 2114; строительство второй очереди гаражей разрешено Кооперативу распоряжением исполнительного комитета Московского городского Совета депутатов трудящихся от 20 ноября 1968 г. № 269; техно-рабочий проект боксовых гаражей для Кооператива согласован протоколом Экспертного Управления ГлавАПУ г. Москвы от 14 августа 1973 г. № 378-пром; спорный объект поставлен на технический учет Городским бюро технической инвентаризации, что подтверждается техническим паспортом от 05 января 1998 г. , выпиской из технического паспорта ТБТИ № 2667/0 по состоянию на 22 декабря 2014 г., Кооператив пользовался спорным помещением и нес расходы по его содержанию с 1987 года.

Вывод судов трех инстанций о том, что отсутствие кадастрового номера у нежилых помещений не позволяет их идентифицировать как индивидуально-определенные вещи и объекты гражданских прав, что препятствует выплате компенсации за изъятие нежилых помещений, также является неправомерным.

Как указано в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

Таким образом, помещение может быть признано объектом недвижимого имущества в том числе при отсутствии кадастрового учета и государственной регистрации права.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации также обращает внимание, что Кооператив предпринимал попытки постановки спорного помещения на кадастровый учет после получения информации об изъятии земельного участка, однако кадастровый инженер не был допущен для осмотра помещения в связи с подготовкой сноса объектов на территории гаражно-строительного кооператива.

Впоследствии спорное помещение было снесено по решению Учреждения.

Таким образом, Кооператив в настоящее время лишен возможности постановки на кадастровый учет помещения и регистрации на него права собственности.

На основании изложенного, вывод судов трех инстанций о том, отсутствие постановки объекта недвижимости на кадастровый учет в ЕГРН, а также отсутствие государственной регистрации права собственности при наличии вступившего в законную силу решения суда об установлении факта добросовестного, открытого и непрерывного владения имуществом как своим собственным в течение срока приобретательной давности исключает обязанность Учреждения выплатить Кооперативу компенсацию за изъятие помещения, основан на неправильном применении норм материального права и неверной оценке установленных судами фактов.

При этом отсутствие решения об изъятии земельного участка (его части) или несоблюдение процедуры изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд само по себе не лишает правообладателя такого участка права на возмещение убытков, причиненных фактическим лишением имущества (пункт 4 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г.).

При таком положении Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что суды трех инстанций не применили пункт 5 статьи 56.12 Земельного кодекса, а также пришли к ошибочному выводу о том, что в связи с отсутствием сведений о спорном объекте недвижимого имущества в ЕГРН положения статьи 56.5 Земельного кодекса не подлежат применению при рассмотрении настоящего спора, поэтому на основании части 1

статьи 291.11 АПК РФ обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении спора судам надлежит учесть изложенное, проверить обоснованность размера заявленных Кооперативом требований о взыскании 1 230 500 руб. за изъятие нежилого помещения.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции от 31 июля 2023 г., постановление апелляционного суда от 10 октября 2023 г. и постановление суда округа от 31 января 2024 г. приняты с существенным нарушением норм материального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, правильно применить нормы материального права, принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Москвы от 31 июля 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 10 октября 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 31 января 2024 г. по делу № А40-6377/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

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

Г. Г. Попова

Судья

В. В. Попов

Судья

Н. С. Чучунова