



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
27.01.2025

Дело № А40-263552/22

Резолютивная часть постановления объявлена 21.01.2025

Полный текст постановления изготовлен 27.01.2025

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего – судьи Аталиковой З.А.,

судей Беловой Л.В., Федуловой Л.В.,

при участии в заседании:

от Правительства Москвы: Кириленко Н.Р. по доверенности от 21.08.2024 № 4-47

от Департамента городского имущества города Москвы: Кириленко Н.П. по доверенности от 25.11.2024 № ДГИ-Д-598/24

от акционерного общества «АЛЕНТА»: не явился

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве: Шевчук Н.Э. по доверенности от 11.07.2024 № Д-69/2024

от Комитета государственного строительного надзора города Москвы: не явился

от Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы: не явился

от общества с ограниченной ответственностью «Бизнес Лидер»: Кузнецов А.Е. по доверенности от 12.07.2023

от CALVADOR LIMITED (КАЛЬВАДОР ЛИМИТЕД): не явился
рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу общества с
ограниченной ответственностью «Бизнес Лидер»
на решение Арбитражного суда города Москвы от 04 сентября 2024 г. и
постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2024
г. по делу № А40-263552/2022
по иску Правительства Москвы, Департамента городского имущества города
Москвы
к акционерному обществу «АЛЕНТА»
о признании пристройки самовольной постройкой
третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве, Комитет государственного строительного
надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за
использованием объектов недвижимости города Москвы, общество с
ограниченной ответственностью «Бизнес Лидер», CALVADOR LIMITED
(КАЛЬВАДОР ЛИМИТЕД),

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – департамент),
Правительство Москвы (далее – правительство, далее совместно - истцы)
обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к акционерному
обществу «АЛЕНТА» (далее – АО «АЛЕНТА», общество, ответчик) с учетом
принятых в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации (далее – АПК РФ) уточнений: - о признании пристройки площадью
345,20 кв. м (1 этаж, пом. II комн. 1; пом. III, комн. 1), антресоль (1 этаж, пом. V)
общей площадью 33,20 кв. м, антресоль (1 этаж, пом. VI) общей площадью 33,90
кв. м, помещение (1 этаж, пом. I, комн. 2, 3, 4) общей площадью 26,10 кв. м
(далее – спорные объекты) здания с кадастровым номером 77:04:0001014:1124,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 14, самовольной
постройкой; - об обязанности в месячный срок с момента вступления в законную
силу решения суда привести здание в первоначальное состояние в соответствии с

документами технического учета на 05.06.1997 путем сноса пристройки, антресолей и помещения, предоставив в случае неисполнения решения суда право Правительству в лице Госинспекции по недвижимости осуществить мероприятия по сносу и обеспечению благоустройства территории с возложением расходов на ответчика; - о признании отсутствующим зарегистрированное право собственности АО «АЛЕНТА» на здание площадью 1 560 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 14 (далее – здание) в части пристройки, антресолей и помещения; - о снятии с кадастрового учета помещений с кадастровыми номерами 77:04:0001014:1185, 77:04:0001014:1186, 77:04:0001014:1188, 77:04:0001014:1189 по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 14; - об обязанности в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, вл. 14, стр. 14 от пристройки, антресолей и помещения, предоставив, в случае неисполнения решения суда, право Правительству Москвы в лице Госинспекции по недвижимости осуществить мероприятия по сносу объекта с дальнейшим возложением на АО «АЛЕНТА» расходов; - об обязанности в месячный срок с момента сноса пристройки площадью 345,20 кв. м (1 этаж, пом. II комн. 1; пом. III, комн. 1), антресоль (1 этаж, пом. V) общей площадью 33,20 кв. м, антресоль (1 этаж, пом. VI) общей площадью 33,90 кв. м, помещение (1 этаж, пом. I, комн. 2, 3, 4) общей площадью 26,10 кв. м провести техническую инвентаризацию здания по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 14, а также обеспечить постановку объекта на кадастровый учет, предоставив в случае неисполнения решения суда в установленный срок, право Правительству Москвы в лице уполномоченного органа осуществить мероприятия по технической инвентаризации объекта и постановки на кадастровый учет с дальнейшим возложением расходов на ответчика.

К участию в деле, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по городу Москве (далее – Росреестр), Комитет государственного строительного надзора города Москвы (далее – Мосгосстройнадзор, комитет), Государственная инспекция по

контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – госинспекция по недвижимости, уполномоченный орган), общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лидер» (далее – ООО «Бизнес Лидер»), CALVADOR LIMITED (КАЛЬВАДОР ЛИМИТЕД) (далее совместно – третьи лица).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04 сентября 2024 г. иски удовлетворены частично, суд обязал АО «АЛЕНТА» (ИНН 7718633764) в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу привести здание в первоначальное состояние в соответствии с документами технического учета на 05.06.1997 путем сноса спорных объектов, предоставив в случае неисполнения решения право Правительству и Департаменту в лице уполномоченных органов осуществления мероприятий по сносу (демонтажу) с возложением расходов на АО «АЛЕНТА». В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказать.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2024 г. решение Арбитражного суда города Москвы от 04 сентября 2024 г. изменено. На АО «АЛЕНТА» возложена обязанность в месячный срок с момента вступления судебного акта в законную силу привести здание в соответствие с установленными требованиями путем устранения выявленных судебной экспертизой несоответствий. В случае неприведения объекта в соответствие осуществить снос спорных объектов, предоставив в случае неисполнения решения право Правительству и Департаменту в лице уполномоченных органов осуществления мероприятий по сносу (демонтажу) с возложением расходов на АО «АЛЕНТА». В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказано. С АО «АЛЕНТА» в пользу Департамента взысканы расходы на проведение экспертизы в сумме 320 949 руб.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами ООО «Бизнес Лидер» обратилось в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции и вынести по делу новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении требований в полном объеме.

В обоснование кассационной жалобы заявитель ссылается на нарушение судами норм процессуального и материального права, на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и представленным в дело доказательствам и указывают на то, что срок (один месяц), установленный решением и постановлением на приведение здания в первоначальное состояние, сам по себе является неисполнимым, неразумным и несправедливым, что в конечном итоге нивелирует ценность изменения решения вышестоящим судом, поскольку исполнить постановление в месячный срок не представляется возможным, что в итоге приведет к мере, установленной решением – то есть к сносу части здания; истцы изначально заявили, что полагают самовольной постройкой часть здания (пристройку) площадью 328 кв. м., затем по результатам назначенной судом экспертизы по делу уточнили свои требования, увеличив площадь «самовольной постройки» до 345,2 кв. м., хотя разница между нынешней площадью здания (1 560,9 кв.м.) и площадью, на которую ссылаются истцы в иске (1 232,9 кв.м.), составляет именно 328 кв. м., при этом материалами дела подтверждается, что сложение площадей отдельных помещений здания никаким образом не образует 328 кв.м., то есть истцы непоследовательны и противоречивы в своих требованиях, попытка исполнить вынесенные судами без учета указанных обстоятельств судебные акты не будет восстановлением ранее существовавшего права, что является также аргументом в пользу неисполнимости решения и постановления.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации информация о принятии кассационной жалобы к производству, о месте и времени судебного заседания была размещена на общедоступных сайтах Арбитражного суда Московского округа <http://www.fasmo.arbitr.ru> и <http://kad.arbitr.ru> в сети «Интернет».

Отводов составу суда не поступило.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представитель ООО «Бизнес Лидер» поддержал приведенные доводы и требования своей кассационной жалобы. Представитель Департамента и Правительства по доводам кассационной жалобы возражал, просил оставить судебные акты без

изменения. Представитель Управления позицию по кассационной жалобе оставил на усмотрение суда.

Надлежащим образом извещенные о месте и времени судебного разбирательства иные лица, явку своих представителей в суд кассационной инстанции не обеспечили, что в силу части 3 статьи 284 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в отсутствие указанных лиц.

Обсудив доводы кассационной жалобы, выслушав представителей Департамента и Правительства, ООО «Бизнес Лидер», Управления, изучив материалы дела, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции в неизменной части и постановления суда апелляционной инстанции.

Как следует из материалов дела, Госинспекцией по недвижимости в ходе проведения обследования земельного участка установлено, что в отношении здания с кадастровым номером 77:04:0001014:1124 по адресу: г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 14 выполнены работы по реконструкции путем возведения пристройки в отсутствие разрешительной документации.

Здание принадлежит на праве собственности ответчику (дата внесения записи 23.08.2007), год строительства - 1987, этажей 1, площадь здания 1 560,9 кв. м., находится на земельных участках с кадастровыми номерами 77:04:0001014:27, 77:04:0001014:3527.

Земельный участок с кадастровым номером 77:04:0001014:27 площадью 1 481 кв. м предоставлен ответчику на основании договора аренды N М-04-043492 от 23.10.2013 для эксплуатации здания склада сроком до 16.08.2062.

На основании договора аренды N М-04-500913 от 28.06.1996 АООТ «Московский завод автоматических линий и специальных станков» предоставлен земельный участок площадью 133 700 кв. м по адресу: г. Москва,

ул. Подъемная, вл. 14 для эксплуатации зданий, строений и сооружений завода.

Договор расторгнут на основании соглашения от 26.05.2000.

Зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу CALVADOR LIMITED (КАЛЬВАДОР ЛИМИТЕД) и в виде аренды, арендатором является ООО «Бизнес Лидер».

Земельно-правовые отношения, позволяющие осуществление строительства (реконструкции) на земельном участке, ответчиком не оформлены.

Истцы полагают, что спорное здание обладает признаками самовольной постройки, установленными статьей 222 ГК РФ, и подлежит демонтажу, в связи с чем обратились в суд с настоящим иском.

В ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ФБУ Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации, согласно выводам эксперта Полева Ильи Павловича площадь здания изменилась с 1 232,9 кв. м, до 1 560,9 кв. м в результате работ по реконструкции; при создании спорных помещений допущены существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, действовавших на момент создания помещений; спорные помещения являются объектом капитального строительства и их перемещение без нанесения несоразмерного ущерба невозможно; в части установленных несоответствий спорные помещения создают угрозу жизни и здоровью граждан; привести здание в соответствие с документами технического учета на 05 июня 1997 г. до проведения работ, технически возможно, перечень мероприятий представлен на стр. N 72-74, экспертного заключения; устранение выявленных технически возможно, перечень мероприятий представлен на стр. N 75 и 76, экспертного заключения.

Оценив данное экспертное заключение, суды нашли его соответствующим требованиям статей 82, 83, 86 АПК РФ, отражающим все предусмотренные частью 2 статьи 86 АПК РФ сведения, основанным на материалах дела, и пришли к выводу об отсутствии оснований не доверять выводам экспертов,

поскольку они согласуются с обстоятельствами дела и иными доказательствами по делу, в этой связи данное экспертное заключение, суды посчитали надлежащим доказательством по делу.

Суды обеих инстанций, разрешая спор по существу, исследовав и оценив в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в дело доказательства, в том числе результаты проведенного экспертного исследования, которое признано судами надлежащим доказательством по делу, руководствуясь положениями статей 130, 208, 218, 222, 260, 263, 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 1, 2, 48, 35, 37, 49, 51, 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации; статей 60 Земельного кодекса Российской Федерации; принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пунктов 5, 8, 30, 31, 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 N 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке», а также учитывая рекомендации, содержащиеся в пунктах 6, 7, 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 N 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации»; в пунктах 7 и 8 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022); исходя из того, что данные, содержащиеся в технической документации, однозначно отражают изменение параметров и характеристик объекта, его площади, что следует квалифицировать как работы по реконструкции здания, проведение на которые требует обязательного согласования (получения разрешения); установив, что спорный объект возведен при отсутствии согласованной проектной документации и разрешения на строительство, в связи с чем, он имеет признаки самовольной постройки,

учитывая, что согласно заключению судебного эксперта помещения не соответствуют строительным нормам и правилам и создают угрозу жизни и здоровью граждан; что исключает применение срока исковой давности пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения иска.

Соглашаясь с выводом суда первой инстанции в удовлетворенной части, принимая во внимание выводы эксперта о возможности устранения выявленных экспертом нарушений, с учетом п. 31 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» суд апелляционной инстанции пришел к выводу о необходимости изменения решения суда первой инстанции.

В пп. 30, 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке" разъяснено, что независимо от того, заявлено ли истцом требование о сносе самовольной постройки либо о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями, суд с учетом положений п. 3.1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации выносит на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, - о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (ч. 2 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ч. 2 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении (создании) самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения, о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения (абз. 3 п. 2, п.

3.1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ч. 5 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ч. 5 ст. 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Приведенные разъяснения правомерно учтены судом апелляционной инстанции.

Оснований не согласиться с выводами судов кассационная коллегия не усматривает и признает, что все существенные обстоятельства дела судами установлены, правовые нормы, регулирующие спорные правоотношения, применены правильно и спор разрешен в соответствии с установленными обстоятельствами и представленными доказательствами при правильном применении норм процессуального права.

Вопреки доводам кассатора, текстом обжалованного судебного акта подтверждается, что суд апелляционной инстанции принял во внимание выводы проведенной по делу судебной экспертизы об неустранимости допущенных нарушений и их характера и с учетом конкретных обстоятельств данного дела судом апелляционной инстанции установлен срок, в течение которого общество вправе привести строения в соответствие с установленными требованиями.

Срок, в течение которого ответчик обязан произвести снос самовольной постройки, а также срок, в течение которого он вправе привести ее в соответствие с установленными требованиями, определяется судом с учетом характеристик самовольной постройки, а также положений пунктов 2, 3 части 11 статьи 55.32 ГрК РФ (часть 2 статьи 206 ГПК РФ, часть 1 статьи 174 АПК РФ).

Довод заявителя кассационной жалобы о недостаточности представленного судами срока исполнения, не может являться основанием к отмене принятых по делу судебных актов, при этом поскольку акционерное общество не лишено права обращения с заявлением об изменении порядка и срока исполнения судебного акта при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта (324 АПК РФ).

Нарушений судами первой и апелляционной инстанций норм процессуального права, являющихся в соответствии с частью 4 статьи 288

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для безусловной отмены судебных актов, не установлено.

При указанных обстоятельствах, суд кассационной инстанции не установил оснований для изменения или отмены обжалуемых судебных актов, предусмотренных в статье 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 283 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исполнение судебного акта приостанавливается на срок до принятия арбитражным судом кассационной инстанции постановления по результатам рассмотрения кассационной жалобы.

Поскольку кассационная жалоба рассмотрена, суд кассационной инстанции считает необходимым отменить приостановление исполнения решения Арбитражного суда города Москвы от 04 сентября 2024 г. и постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2024 г. по делу № А40-263552/2022.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 04 сентября 2024 г. в неизменной части и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2024 г. по делу № А40-263552/2022 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Отменить приостановление исполнения решения Арбитражного суда города Москвы от 04 сентября 2024 г. и постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2024 г. по делу № А40-263552/2022, принятое определением Арбитражного суда Московского округа от 27.11.2024.

Председательствующий – судья

З.А. Аталикова

Судьи:

А.Р. Белова

