

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-187350/15-1-1340

13 октября 2017 г.

Резолютивная часть решения объявлена 09 августа 2017 года

Полный текст решения изготовлен 13 октября 2017 года

Арбитражный суд в составе судьи Коноваловой Е.В.

при ведении протокола секретарем Корякиным С.Д.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Правительства Москвы, ДГИ г. Москвы, ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-Фонд недвижимости 1» к индивидуальным предпринимателям Беляеву Тимофею Львовичу и Прохорову Михаилу Сергеевичу о признании самовольной постройки типа «колодец» (комнаты 12,13,14,15,16, 17, 18, 19 помещения III), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д.43, о понуждении снести самовольно возведенную постройку, о признании зарегистрированного права собственности отсутствующим и о понуждении освободить земельный участок

третьи лица: ООО «Хотей», Управление Росреестра по Москве, Префектура ЦАО г. Москвы, Комитет государственного строительного надзора, Госинспекция по недвижимости города Москвы, ООО «Хеката», ООО «Офис Рент Менеджмент»

при участии представителей: от Правительства Москвы и ДГИ – Соложенкова А.С. по дов., от 25.11.16, от 26.12.16, Бессчетнова Е.Е. по дов. от 25.11.16. 26.12.16, от ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-Фонд недвижимости 1» - Капустина И.А. по дов. от 19.10.15, от ответчиков (Беляева Т.Л., Прохорова М.С.) – Мезенцевой Т.В. по дов. от 14.06.17, от 12.08.16, от ООО «Хеката» - Завьяловой Т.С. по дов. от 01.12.16, от ООО «ОРН» - Капустина И.А. по дов. от 01.08.17

УСТАНОВИЛ:

Иск, с учетом принятого судом уточнения предмета, заявлен Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы о признании самовольной постройкой объекта по адресу Москва, ул. Лесная, д.43, о понуждении ответчиков привести здание по указанному адресу в первоначальное состояние путем сноса ранее отсутствовавших комнат 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 помещения III, этаж первый, о признании зарегистрированного права собственности ответчиков на данные комнаты отсутствующим и о понуждении ответчиков освободить земельный участок от самовольно возведенной постройки на территории внутреннего двора типа «колодец». Требования основаны на том, что ответчиками без разрешительной документации произведена застройка внутреннего двора здания 1914 года постройки и неправомерно зарегистрировано право собственности на созданные внутри двора и арочных пространствах помещения.

По определению суда от 30 марта 2016 в дело в качестве соистца вступил собственник помещений в основном здании - ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-Фонд недвижимости 1». Требования соистца, с учетом принятого судом уточнения, заявлены о понуждении ответчиков снести самовольную постройку - помещения (комнаты 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 помещения III, этаж первый) по ул. Лесная, д.43, о понуждении ответчиков освободить внутренний двор и арочные проезды от указанных помещений, о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности ответчиков на указанные помещения.

Соистцы также требуют предоставить им право самостоятельно осуществить демонтаж строения и освободить занятый участок внутреннего двора и арочных пространств в случае неисполнения ответчиками решения суда.

В судебном заседании истцы требования поддержали.

Ответчики против требований возражали по мотивам, изложенным в отзывах и письменных пояснениях, заявив об исковой давности, а также указывая на следующее: самовольного строительства ответчиками не осуществлялось, объект был приобретен по договору купли-продажи у иного лица, сохранение объекта не нарушает прав соистцов, а демонтаж объекта невозможен вследствие возможности причинения вреда основному зданию. ООО «Хеката» поддержало позицию ответчиков.

Префектура ЦАО поддерживает позицию истцов.

Иные третьи лица, извещенные надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения представителей, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении иска.

Согласно выписке из ЕГРП от 25.09.15 ответчикам на праве долевой собственности в равных долях принадлежит нежилое помещение площадью 602,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004016:4261 по адресу Москва, ул. Лесная д.43, состоящее из следующих помещений: этаж 1 помещения III комнаты с 1 по 8, 8а, с 9 по 19, помещение IX комнаты 20, 20а.

Актом обследования Госинспекции по недвижимости, планами БТИ, фотодокументами и материалами судебных экспертиз, подтверждается, что внутри двора типа «колодец», за границами наружных капитальных стен основного здания 1914 года постройки возведено капитальное сооружение под четырехскатной крышей (комната 12), которое соединено с основным зданием через комнаты 13, 14, 15, 16 и застроенные арочные пространства (сквозные проезды) – комнаты 17, 18, 19. Все перечисленные помещения отображены на планах БТИ в красных линиях с указанием на отсутствие сведений о соблюдении п.4 ч.17 ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ.

Разрешительная документация на произведенную указанным способом реконструкцию здания не представлена.

Земельный участок для застройки внутреннего двора не предоставлялся. Таким образом, размещенное во внутреннем дворе сооружение является самовольной постройкой и подлежит сносу.

Согласно разъяснениям. Данным в п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 ГК РФ ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка. В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной. Например, в случае отчуждения самовольной постройки - ее приобретатель; при внесении самовольной постройки в качестве вклада в уставный капитал - юридическое лицо, получившее такое имущество; в случае смерти физического лица либо реорганизации юридического лица - лицо, получившее имущество во владение.

Согласно заключению ООО «Центроэксперт» объект был создан в период 2004-2005 годы. По материалам дела застройщик не установлен. Надлежащим ответчиком по требованию о сносе объекта самовольного строительства являются зарегистрированные собственники.

Требования истцов о признании отсутствующим зарегистрированного права ответчиков не подлежит удовлетворению, поскольку отсутствуют основания для использования данного способа защиты права. Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчиков на самовольную постройку, а также, по сути, направлено на удовлетворение требования об освобождении земельного участка (территории двора и арочных проездов). В связи с чем суд рассматривает требование о сносе и разделенные истцами требования об освобождении арочных проездов и территории двора как единое требование о сносе самовольной постройки.

Собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

Правительство Москвы и Департамент представляют интересы города Москвы, субъекта Федерации, уполномоченного распоряжаться земельным участком. Второй соистец является собственником помещений в здании и владельцем земельного участка, чьи интересы нарушает сохранение самовольной постройки.

Доводы ответчиков о том, что при возведении объекта не были допущены нарушения строительных норм и правил, отклоняются судом.

При проведении строительно-технической экспертизы экспертом оценивалась безопасность спорных помещений без учета взаимного расположения административного здания и сооружения внутри двора, в расчет принималось состояние строительных конструкций спорного сооружения.

Принимая во внимание доводы соистца (собственника помещений в здании) и представленные им документы о том, что помещения постройки препятствуют доступу пожарной техники и создают препятствия для эвакуации людей, суд назначил экспертизу по следующим вопросам: Нарушает ли правила пожарной безопасности существование во внутреннем дворе и в арочных пространствах здания по адресу Лесная д.43 нежилых помещений (комнаты 12,13,14,15,16, 7, 18 и 19 помещения III)? Создают ли выявленные нарушения угрозу жизни и здоровью граждан, в том числе в связи с наличием пожарных рисков?

Эксперты ФГБОУ ВО Санкт-Петербургского университета ГПС МЧС России в экспертном заключении пришли к выводу о том, что размещение во внутреннем дворе и в арочных пространствах здания нежилых помещений является нарушением требований СНиП и Правил пожарной безопасности, выявленные нарушения создают угрозу жизни и здоровью людей в случае возникновения пожара. Эксперты сделали вывод о том, что пожарная безопасность объекта не обеспечена.

Таким образом, существование спорных помещений нарушает права истца ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-Фонд недвижимости 1», связанные с безопасной эксплуатацией принадлежащих данному лицу помещений в административном здании.

Поскольку данные нарушения не связаны с лишением владения, на требования об устранении таких нарушений исковая давность не распространяется (ст. 208, 304 ГК РФ).

На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется (Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

На основании изложенного суд отклоняет довод ответчиков об истечении исковой давности.

Ходатайство ответчиков о вызове в суд экспертов и о назначении дополнительной экспертизы отклонено, поскольку выводы экспертов не противоречат имеющимся в деле внесудебным заключениям, и иным доказательствам.

Доводы ответчиков о невозможности демонтажа помещений без причинения ущерба основному зданию судом рассмотрены и отклоняются. В обоснование данного довода ответчики ссылаются на Техническое заключение, выполненное специалистами АО «НИЦ «Строительство». Оценив мнение специалиста, суд приходит к выводу о том, что указанные специалистом обстоятельства (неразрывная связь коммуникаций помещений и основного здания, возможность неравномерной осадки фундамента основного здания при демонтаже фундамента сооружения, жесткое соединение балок перекрытий и переходных мостиков с кирпичной кладкой наружных стен, нарушение системы гидроизоляции) свидетельствуют о возможном увеличении затрат и времени на демонтаж ввиду возможной необходимости проектирования и осуществления мероприятий по защите конструктивных элементов основного здания, но не подтверждают

невозможность демонтажа спорной постройки без причинения ущерба основному зданию.

В связи с чем, принимая решение об удовлетворении требований о сносе самовольной постройки, суд в порядке ст. 174 АПК РФ устанавливает срок демонтажа в шесть месяцев.

Суд предоставляет право истцу ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-Фонд недвижимости 1», в отношении которого судом установлено нарушение сохранением постройки прав на безопасную эксплуатацию его собственности, самостоятельно произвести демонтаж объекта и освободить двор и арочные пространства здания в случае неисполнения ответчиками решения суда в установленный срок. Суд не усматривает оснований предоставить такое право Правительству Москвы и Департаменту городского имущества, поскольку не усматривает повода для расходования бюджетных средств при неочевидности их последующей компенсации.

Судебные расходы на экспертизы суд относит на ответчиков в равных долях, поскольку по результатам проведенных по делу экспертиз основания сохранения объекта самовольного строительства установлены не были. Расходы по госпошлине возмещаются истцу-плательщику с учетом частичного удовлетворения требований.

Основываясь на изложенном, руководствуясь ст.ст. 110, 167-171 АПК РФ,

РЕШИЛ

Требования удовлетворить частично.

Признать самовольной постройкой сооружение, учтенное БТИ как комнаты 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 помещения III, этаж первый, д.43 ул. Лесная, расположенное во внутреннем дворе и арочных сквозных проездах здания по адресу Москва, ул. Лесная д.43.

Обязать индивидуального предпринимателя Беляева Тимофея Львовича и индивидуального предпринимателя Прохорова Михаила Сергеевича в течение шести месяцев с момента вступления в законную силу решения привести здание по адресу Москва, ул. Лесная д.43 в первоначальное состояние, существовавшее до возведения сооружения, и освободить территорию внутреннего двора и арочных пространств указанного здания путем демонтажа сооружения, учтенного БТИ как комнаты 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 помещения III, этаж 1 здания по адресу Москва, ул. Лесная д.43.

Установить, что в случае неисполнения решения в установленный судом срок, истец ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-Фонд недвижимости 1» вправе самостоятельно совер-

шить указанные действия по демонтажу сооружения и приведению здания в первоначальное состояние за счет ответчиков с возмещением необходимых расходов.

В удовлетворении требований истцов о признании зарегистрированного права на спорные помещения отсутствующим отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Беяева Тимофея Львовича в пользу ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-Фонд недвижимости 1» 3000 руб. расходов по уплате госпошлины и 40000 руб. издержек на экспертизу.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Прохорова Михаила Сергеевича в пользу ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи-Фонд недвижимости 1» 3000 руб. расходов по уплате госпошлины и 40000 руб. издержек на экспертизу.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Беяева Тимофея Львовича в пользу Департамента городского имущества города Москвы 25000 руб. издержек на экспертизу.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Прохорова Михаила Сергеевича в пользу Департамента городского имущества города Москвы 25000 руб. издержек на экспертизу.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Беяева Тимофея Львовича в пользу Федерального государственного бюджетного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский университет Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий» (ИНН 7810271523) 20000 руб. в оплату экспертизы.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Прохорова Михаила Сергеевича в пользу Федерального государственного бюджетного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский университет Государственной противопожарной службы Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий» (ИНН 7810271523) 20000 руб. в оплату экспертизы.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Беяева Тимофея Львовича в пользу ООО «Центроэксперт» 17500 руб. в оплату экспертизы.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Прохорова Михаила Сергеевича в пользу ООО «Центроэксперт» 17500 руб. в оплату экспертизы.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия в порядке, установленном ст.ст. 257-260 АПК РФ.

Судья

Е.В. Коновалова