



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
проезд Соломенной сторожки, д. 12, г. Москва, ГСП-4, 127994
официальный сайт: <http://www.9aas/arbitr.ru>; e-mail: 9aas.info@arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-50148/2019-ГК

город Москва
28 октября 2019 года

Дело № А40-130589/17

Резолютивная часть постановления объявлена 21 октября 2019 года
Постановление изготовлено в полном объеме 28 октября 2019 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Бондарева А.В.,
судей Савенкова О.В., Панкратовой Н.И.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Гапоновым М.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Департамента городского имущества города Москвы, Правительства Москвы
на решение Арбитражного суда города Москвы от 25 июня 2019 года
по делу № А40-130589/17, принятое судьей Махалкиным М.Ю.,
по иску 1) Правительства Москвы (ОГРН 1027739813507)
2) Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423)
к 1) ООО «Инварстройгрупп» (ОГРН 1037739327339)
2) ООО «Папирус» (ОГРН 1057813322104)

о признании объекта самовольной постройкой, обязанности привести здание в первоначальное состояние,

третьи лица: Управление Росреестра по Москве, Префектура ЦАО г.Москвы, Комитет государственного строительного надзора, Госинспекция по недвижимости г.Москвы, ГУП «МосГорБТИ», Мосжилинспекция г.Москвы, ООО «Геостар С», ФГУП «ФТ-Центр», ООО «Трансмер рус», ФГУП «Экран», Макушина Янита Геннадьевна, Матвеев Дмитрий Викторович, Матвеева Эльмира Фаритовна

и по встречному иску ООО «Инварстройгрупп»
к Правительству Москвы, Департаменту городского имущества города Москвы

о признании права собственности на объект недвижимого имущества,

при участии в судебном заседании представителей:
от истцов: от Департамента Бабушкина С.А. по доверенности от 29.12.2018 г., диплом 1177050667267 от 06.07.2018 г., от Правительства Москвы – не явился, извещен;

от ответчиков: от ООО «Инварстройгрупп» - Давыдов В.В. по доверенности от 15.02.2018 г., Келехсаева Н.И. по доверенности от 22.02.2019 г.,

от ООО «Папирус» - Киселева А.В. по доверенности от 25.01.2019 г.;
от третьих лиц: не явились, извещены;

У С Т А Н О В И Л:

Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы (далее - истец) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО «Инварстройгрупп», ООО «Папирус» (далее – ответчик) о:

- признании объекта (мансарды), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, самовольной постройкой;

- обязанности ответчика привести здание по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1 в первоначальное состояние путём сноса (демонтажа) самовольной постройки (мансарды), расположенной по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1.

Определением суда от 14.05.2018 г. к участию в деле в качестве соответчика привлечено ООО «Папирус».

Определением суда от 08.04.2019 г. к производству принят встречный иск о признании права собственности ООО «Инварстройгрупп» на объект недвижимого имущества (мансарда общей площадью 508 кв.м.), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, этаж 6 (т. 10 л.д. 28 – 30).

К участию в деле, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Росреестра по Москве, Префектура ЦАО г.Москвы, Комитет государственного строительного надзора, Госинспекция по недвижимости г.Москвы, ГУП «МосГорБТИ», Мосжилинспекция г.Москвы, ООО «Геостар С», ФГУП «ФТ-Центр», ООО «Трансмер рус», ФГУП «Экран», Макушина Янита Геннадьевна, Матвеев Дмитрий Викторович, Матвеева Эльмира Фаритовна.

Решением суда от 25.06.2019 г. в удовлетворении требований по первоначальному иску и по встречному иску отказано.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, истцы обратились с апелляционной жалобой, в которой просят обжалуемое решение суда отменить, принять по делу новый судебный акт.

В обоснование жалобы заявитель ссылается на нарушение судом норм материального и процессуального права, на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

В судебном заседании апелляционного суда представитель истцов доводы апелляционной жалобы поддержал по основаниям, в ней изложенным.

Представитель ответчиков против доводов жалобы возражали, считает обжалуемое решение суда законным и обоснованным.

Законность и обоснованность принятого решения проверены апелляционным судом по правилам, предусмотренным главой 34 АПК РФ.

Суд апелляционной инстанции, повторно рассмотрев дело в порядке ст.ст.268, 269 АПК РФ, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, оценив объяснения представителя истца и ответчика, не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

При этом суд исходит из следующего.

Как указал истец, земельный участок площадью 920 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001083:34 по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, вл.38 стр.1, предоставлен на праве

аренды Мякушиной Я.Г. по договору от 12.02.2010 №М-01-034613 для эксплуатации здания под кафе.

Исковые требования мотивированы тем, что в ходе обследования вышеуказанного земельного участка Госинспекцией по недвижимости было выявлено, что на данном земельном участке возведена постройка (мансарда), обладающая признаками самовольного строительства, и размещенная без разрешительной документации. По данным Мосгосстройнадзора разрешение на строительство и реконструкцию здания, строения, сооружения не оформлялось.

В силу пункта 2 статьи 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 222 ГК РФ.

Истцы полагают, что мансарда обладает признаками самовольной постройки, установленными ст. 222 ГК РФ, и подлежит сносу.

Ответчик ООО «Инварстройгруп» заявил встречный иск о признании права собственности на спорный объект.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что ООО «Инварстройгруп» на основании договора купли-продажи недвижимости № 1310/08-КПМ от 13.10.2008 г., заключенного с ООО «Геостар С» (т. 1 л.д. 109 – 113), с 24.12.2008 г. является собственником нежилых помещений общей площадью 1 025 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1 (т. 1 л.д. 123 – 124).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 ноября 2015 г. по делу № А40-73170/11, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 08 апреля 2016 г. и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 27 июля 2016 года, признано право собственности ООО «Папирус» на долю в размере 18/25 в праве общей долевой собственности на общее имущество – помещения общего пользования – чердачные помещения, расположенные по адресу г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38 стр. 1; у ООО «Инварстройгруп» истребованы нежилые помещения чердака, расположенные в здании по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, в общую долевую собственность всех собственников помещений в указанном здании.

Также в ходе рассмотрения данного дела истцами заявлено ходатайство о проведении судебной экспертизы.

Определением суда от 12.09.2019 г. проведение экспертизы поручено экспертам ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России. На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1) как изменились за период с 1995 года по настоящее время характеристики объекта: подкровельное пространство по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1 (далее – объект), его частей (высота, площадь, объём, материалы несущих конструкций, наличие лифтовой шахты и др.)? Были ли данные изменения связаны с надстройкой, перестройкой или реконструкцией данного объекта? Затрагивали ли данные изменения несущие строительные конструкции? В случае изменения характеристик или параметров объекта указать цифровые показатели данных изменений (длина, высота, ширина и т.д.); 2) возможно ли осуществить снос/демонтаж вновь возникших после 1995 года конструкций и помещений объекта и приведение его в первоначальное состояние (на 1995 год)? 3) соответствует ли объект в его нынешнем состоянии градостроительным и строительным нормам и правилам? 4) представляет ли объект в его нынешнем состоянии угрозу жизни и здоровью граждан?

В соответствии с заключением экспертов увеличились – строительный объем на 585,81 куб.м., высота на 0,9 м, площадь на 508 кв.м., на объекте возведены монолитные ж/б перекрытия между пятым этажом и мансардой, вместо деревянных и частично

железобетонных, общей площадью 581,1 кв.м., при этом выполнен усиливающий ж/б пояс по периметру верха стен пятого этажа. При этом возведение мансарды выполнено в существующих ранее габаритах здания, длина и ширина не изменились. Не были затронуты ведущие на чердак лестничные клетки здания и машинное отделение лифта. Данные изменения произошли в результате работ по реконструкции.

Как следует из представленных документов, а также проведенного осмотра, данные работы проводились в период с 2004 года по 2007 год. В 2010 году проведены работы по решению МВК ЦАО № 211 от 19.01.2010 г. по перепланировке этих нежилых помещений; 2) осуществить снос/демонтаж вновь возникших после 1995 года конструкций и помещений объекта технически возможно. Экспертом отмечено, что в результате такого демонтажа будут нанесены существенные повреждения помещениям и несущим конструкциям здания, поскольку для приведения помещений в первоначальное состояние здания, поскольку для приведения помещений в первоначальное состояние потребуется демонтаж монолитного армопояса, выполненного по кирпичным стенам, а также ж/б перекрытия. Отмечено также, что в случае замены железобетонного перекрытия на деревянное, в соответствии с характеристиками по состоянию на 1995 год, снизится класс пожарной опасности здания и степень его огнестойкости; 3) объект в его нынешнем состоянии соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам; 4) объект в его нынешнем состоянии не представляет угрозу жизни и здоровью граждан.

В ходе исследований установлено, что его возведение не нанесло какого-либо деструктивного влияния на несущие конструкции ниже лежащих этажей здания, отсутствуют признаки аварийных и предаварийных конструктивных элементов, внезапное обрушение объекта исключено, его технические характеристики и инженерное оснащение соответствует специальным строительным, в том числе регламентирующим противопожарную безопасность, нормам и правилам.

В силу требований ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

В этой связи, правильно оценив по правилам ст. 71 АПК РФ представленное в материалы дела заключение, суд первой инстанции обоснованно признал его надлежащим доказательством. Квалификация эксперта документально подтверждена. По своему содержанию заключение носит последовательный, однозначный и непротиворечивый характер, эксперт предупрежден об уголовной ответственности. Оснований для переоценки выводов, сделанных судом первой инстанции, и неприятия заключения в качестве допустимого доказательства, у апелляционного суда не имеется.

Таким образом, судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции об отсутствии надлежащих доказательств наличия возведенной ответчиком самовольной постройки, признаваемой таковой в соответствии с требованиями ст. 222 ГК РФ.

Более того, суд первой инстанции обоснованно учел то обстоятельство, что самими истцами в обоснование предъявленного иска не было представлено доказательств того, что спорный объект был возведен с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, а сохранение и эксплуатация этой мансарды нарушает права и охраняемые интересы других лиц.

Доводы заявителя апелляционной жалобы рассмотрены судебной коллегией, признаются несостоятельными.

Согласно п. 28 Постановление Пленума N 10/22 от 29.04.2010 положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект. Суд обязывает лицо к сносу самовольно реконструированного недвижимого имущества лишь в том случае, если будет установлено, что объект не может быть приведен в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

В соответствии с п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

В силу п. п. 1, 2 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных указанным Кодексом.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно п. 17 ст. 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Из заключения эксперта следует, что этажность, площадь застройки и объем здания фактически не изменились, здание находится в работоспособном техническом состоянии и соответствует требованиям градостроительных и строительных норм и правил, не несет угрозу жизни и здоровью граждан.

Следовательно, в данном конкретном случае специального разрешения на перепланировку, произведенную ответчиком, не требовалось.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в п. 29 Постановления Пленума, положения ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющимся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которого не создан новый объект недвижимости.

Таким образом, правовые основания для удовлетворения заявленных требований отсутствуют.

Принимая во внимание требования вышеназванных норм материального и процессуального права, а также учитывая конкретные обстоятельства по делу, суд апелляционной инстанции считает, что заявитель не доказал обоснованность доводов апелляционной жалобы.

Разрешая спор, суд первой инстанции правильно определил юридически значимые обстоятельства, дал правовую оценку установленным обстоятельствам и постановил законный и обоснованный судебный акт. Выводы суда первой инстанции соответствуют обстоятельствам дела. Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену судебного акта, судом первой инстанции допущено не было.

Анализируя вышеизложенное в совокупности, суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены судебного акта суда первой инстанции.

Руководствуясь ст.ст. 110, 176, 266-268, п. 1 ст. 269, 271 АПК РФ, суд -

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 25 июня 2019 года по делу № А40-130589/17 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

Бондарев А.В.

Судьи:

Савенков О.В.

Панкратова Н.И.