

06.11.2020

33-6-533112/20-(0)-5

АС города Москвы

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, 17
(АС ГМ)

Истцы:

1. Правительство Москвы

Тверская ул., д. 13, г. Москва, 125032

**2. Департамент городского имущества
города Москвы**

1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1,
г. Москва, 125993

Ответчик:

ОАО «Московский завод «Электрощит»

Горбунова ул., д. 12, корп. 2, г. Москва,
121596

ИНН 7731025772

ОГРН

Третьи лица:

1. Управление Росреестра по г. Москве

Большая Тульская ул., д. 15,
г. Москва, 115191

ИНН 7726639745

**2. Комитет государственного
строительного надзора г. Москвы**

Брянская ул., д. 9, г. Москва, 121059

ИНН 7730544207

**3. Государственная инспекция по
контролю за использованием объектов
недвижимости г. Москвы**

Лубянский пр., д. 3/6, стр. 6,
г. Москва, 101000

ИНН 7701679961

**ФГУП «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии» в
лице Филиала ФГБУ Росреестра по
Москве**

ш. Энтузиастов, д. 14, г. Москва, 111024

ИНН 7705401340

**Исаев Руслан Игоревич (конкурсный
управляющий)**

а/я 5 (Исаеву Р.И.), г. Москва, 125167

ИНН 771672386897

АО «Новая Концессионная Компания»
Научный пр., д. 19, пом. 6, комн. 309, г.
Москва, 117246
ИНН 7726730225

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании права отсутствующим, снятии с кадастрового учета и исключении сведений из ЕГРН

Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – Госинспекция по недвижимости) в ходе проведения обследования земельного участка с кадастровым номером 77:07:0004009:2801 площадью 53496 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Северный дублер Кутузовского проспекта, з/у 36В, выявлен объект, обладающий признаками незаконно размещённого.

Земельный участок предоставлен АО «Новая Концессионная Компания» договором аренды от 14.08.2018 № М-07-052907 сроком до 14.08.2023 для строительства и последующей эксплуатации на платной основе линейного объекта улично-дорожной сети: северный дублёр Кутузовского проспекта от Молодогвардейской транспортной развязки до ММДЦ Москва-Сити вдоль смоленского направления МЖД.

Актом Госинспекции по недвижимости о подтверждении факта наличия незаконно размещенного объекта от 02.03.2020 № 9075327 установлено, что на земельном участке размещено плоскостное сооружение – асфальтированная площадка площадью 8828 кв. м (далее – Объект). Указанный Объект поставлен на кадастровый учёт за номером 77:07:0004009:1444 и оформлен в собственность ОАО «Московский завод «Электрощит», о чем в ЕГРН внесена запись от 29.12.2010 № 77-77-22/035/2010-038.

Объект зарегистрирован и поставлен на кадастровый учет незаконно, что нарушает права города Москвы.

Объект «асфальтированная площадка» не является объектом недвижимого имущества.

В соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на объекты, не являющиеся объектами недвижимости, не возникают и не подлежат государственной регистрации.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, недра и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» к недвижимому имуществу (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом, относятся - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

В силу указанных норм материального права для признания объекта недвижимым необходимо наличие подтверждения того, что данный объект был создан на предоставленном для этих целей земельном участке и связан с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 17.01.2012 № 24777/08, объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следуют его юридической судьбе.

Спорный Объект является вспомогательным объектом и не является самостоятельным объектом недвижимого имущества.

В соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на объекты некапитального строительства не возникают и не подлежат государственной регистрации.

По смыслу положений гражданского законодательства право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в ЕГРН лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ), содержащейся в пункте 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 ГК РФ).

Спорный Объект не является недвижимым имуществом, право собственности на который подлежит государственной регистрации, так как указанный объект является лишь улучшением земельного участка, на котором оно расположено, а не самостоятельным объектом гражданских прав.

Согласно правовой позиции ВС РФ, содержащейся в пункте 6 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016), в случае, когда объект создан исключительно в целях улучшения качества и обслуживания земельного участка и не обладает самостоятельным функциональным назначением, он является неотъемлемой частью земельного участка и не может быть признан

объектом недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации.

При этом ВС РФ особо отметил, что сохранение оспариваемой регистрации права собственности одного лица на спорный объект как недвижимую вещь, расположенную на земельном участке, имеющую другого собственника, нарушает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (ст. 1 ЗК РФ), разрывает общий правовой режим этих объектов и делает невозможным их надлежащее использование.

Земельный участок по адресу: г. Москва, Северный дублер Кутузовского проспекта, з/у 36В, находится в собственности субъекта РФ – города Москвы (неразграниченной государственной собственности, правом на распоряжение которой обладает город Москва на основании ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Кроме того, данный объект не может быть отнесен к категории «сооружение» как в силу своих технических показателей, так и в силу закона.

Согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее - ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ) под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Согласно данному определению для того, чтобы соответствовать понятию «сооружение», данному в ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ, строительная система должна обладать:

- 1) наземной (надземной) и (или) подземной частью;
- 2) состоять из несущих (в отдельных случаях и ограждающих) строительных конструкций;
- 3) выполнять определенные производственные процессы.

Так как Объект не имеет наземной строительной системы, несущих конструкций и не выполняет производственные процессы, то не может быть отнесен к понятию «сооружение».

В определении Верховного Суда РФ от 08.06.2016 № 309-ЭС16-5619 по делу № А50-3545/2015 суд прямо указал: «асфальтированная площадка и ограждение не являются объектами недвижимого имущества, не имеют самостоятельного назначения».

Термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Поскольку требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права статьями

130, 131 ГК РФ, вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующего правового режима может быть сделан в каждом конкретном случае только с учетом критериев, установленных приведенными нормами ГК РФ.

Объект не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям.

В связи с отсутствием у Объекта качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого Объекта с соответствующим земельным участком.

Исходя из изложенного следует, что право собственности подлежит регистрации в ЕГРН только в отношении тех объектов, которые представляют собой объекты недвижимого имущества (капитальные объекты, способные выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельных объектов прав) (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 1160/13 от 24.09.2013).

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016, отмечено следующее – «Из содержания п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 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» (далее - постановление № 25) следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.».

По другому делу с аналогичными обстоятельствами Федеральный Арбитражный Суд Московского Округа в постановлении от 16.06.2014 по делу №А 40-17692/2013 высказал позицию о том, что прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости, поскольку для отнесения имущества к недвижимому необходимо учитывать юридические и технические критерии оценки объекта как недвижимого. Понятие «недвижимость» является правовой категорией, а, следовательно, признание имущества недвижимым, как объекта гражданских прав, устанавливается не только фактом его создания в установленном законом и иными правовыми актами порядке и получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил, но и другими юридическими фактами, такими как наличие воли собственника земельного участка или уполномоченного органа на создание недвижимого имущества, наличие права пользования земельным участком для создания данного объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения

всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

На основании пункта 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Пунктом 1 ст. 131 ГК РФ предусмотрено, что права собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Следовательно, в ЕГРН подлежат государственной регистрации вещные права только на те материальные объекты, которые по своим свойствам являются недвижимыми вещами, выступающими в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

В соответствии с разъяснениями, данными в пунктах 52, 53 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебном порядке при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 12.12.2017 № Ф05-17079/17 по делу № А40-246042/16 подтверждена обоснованность требований Правительства Москвы и Департамента о снятии с кадастрового учета и исключении сведений о них из ЕГРН при схожих обстоятельствах.

Согласно п. 1.1 ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков освобождаются от уплаты государственной пошлины.

На основании ст. 11, 12, 130, 304 ГК РФ, постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебном порядке при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» Правительство Москвы и

Департамент городского имущества города Москвы

ПРОСЯТ СУД:

1. Признать право собственности ОАО «Московский завод «Электроштит» на асфальтированную площадку площадью 8828 кв. м с кадастровым номером 77:07:0004009:1444 и адресным ориентиром: г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 2), отсутствующим.

2. Снять с кадастрового учета асфальтированную площадку площадью 8828 кв. м с кадастровым номером 77:07:0004009:1444 и адресным ориентиром: г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 2).

3. Исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения об асфальтированной площадке площадью 8828 кв. м с кадастровым номером 77:07:0004009:1444 и адресным ориентиром: г. Москва, ул. Горбунова, д. 12, корп. 2 (соор. 2).

- Приложение:
1. Ходатайство о применении обеспечительных мер;
 2. Копии доверенностей на представителя;
 3. Сведения из ЕГРЮЛ в отношении истцов с официального сайта egrul.nalog.ru;
 4. Копии свидетельств о внесении записи в ЕГРЮЛ в отношении истцов;
 5. Сведения из ЕГРЮЛ в отношении ответчика;
 6. Акт Госинспекции по недвижимости от 02.03.2020 № 9075327;
 7. Копия договора от 14.08.2018 № М-07-052907;
 8. Копия письма Мосгостройнадзора;
 9. Копия письма Москомархитектуры;
 10. Копия письма Префектуры ЗАО;
 11. Копия письма Главархива Москвы;
 12. Доказательства направления искового заявления сторонам.

**Представитель Департамента
городского имущества города
Москвы, Правительства
Москвы по доверенности**



Н.В. Шатихин