

17.02.2021

33-6-105349/21-(0)-2

Арбитражный суд города Москвы
115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д.
17

Истцы:

**Департамент городского имущества
города Москвы**

ИНН: 7705031674

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

Правительство Москвы

ИНН: 7710489036

Юридический адрес:
Тверская ул., д. 13, г. Москва, 125032

Ответчик (и):

АО «Опытный завод №1»

ИНН 7724174580

Юридический адрес:
Котляковская ул., д. 6, г. Москва, 115201

Третьи лица:

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

**Государственная инспекция по контролю
за использованием объектов**

недвижимости г. Москвы

Лубянский пр., д. 3/6, стр. 6,

г. Москва, 101000

ИНН 7701679961

Конкурсный управляющий Минаев

Игорь Николаевич

ИНН 771702968101

Юридический адрес:

а/я 62, , г. Москва, 129075

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права

Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – Госинспекция по недвижимости) в ходе проведения обследования земельных участков по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, вл.6, вл.6 стр.3, стр.5-11, выявлен объект недвижимости, обладающий признаками самовольного строительства и размещенный без разрешительной документации.

Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0005003:043 с адресными ориентирами: г. Москва, ул. Котляковская, вл.6, вл.6 стр.3, стр.5-11, площадью 55357 кв.м предоставлен АО «Опытный завод №1» (далее – Ответчик) договором аренды земельного участка от 26.12.1997 № М-05-010650 по 26.12.2046 для эксплуатации производственных зданий. Договор действует.

Актом Госинспекции по недвижимости от 04.03.2020 № 9054038 установлено, что на земельном участке расположено нежилое двухэтажное кирпичное здание с адресными ориентирами: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 30.

По данным «онлайн портала Росреестр» двухэтажное здание 2003 года постройки площадью 82,4 кв.м с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Котляковская, д.6, стр.30 учтено под кадастровым номером 77:05:0005003:1025. Право собственности на здание не зарегистрировано.

Согласно данным ГБУ «МосгорБТИ» по состоянию площадь здания составляет 82,4 кв.м. Разрешительная документация на возведение здания в МосгорБТИ не предъявлена. Здание отображено на поэтажных планах в «красных линиях».

Земельный участок для целей строительства и реконструкции не предоставлялся. Разрешение на строительство и реконструкцию объекта не выдавалось.

Таким образом, двухэтажное кирпичное здание площадью 82,4 кв.м с кадастровым номером 77:05:0005003:1025, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 30, обладает признаками самовольного строительства.

Постановлением Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» утвержден перечень объектов недвижимого имущества, созданных на земельных участках, не предоставленных для целей строительства и при отсутствии разрешения на строительство, в отношении которых зарегистрировано право собственности, и

сведения о которых внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости.

Ввиду наличия признаков самовольного строительства, здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 30, в установленном порядке включено в приложение № 2 к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 №819-ПП «Об утверждении положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков» под номером 3315 (введено постановлением Правительства Москвы от 07.04.2020 № 345-ПП).

Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, вл.6, вл.6 стр.3, стр.5-11, 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»).

В соответствии со ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно п. 2 ст. 272 Гражданского кодекса Российской Федерации последствия прекращения права пользования земельным участком определяются судом по требованию собственника земельного участка или собственника недвижимости. Собственник земельного участка вправе требовать по суду, чтобы собственник недвижимости после прекращения права пользования участком освободил его от недвижимости и привел участок в первоначальное состояние.

В соответствии со ст. 48, 49, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлен порядок и требования к разработке и согласованию исходно-разрешительной и проектной документации, получению разрешения на производство работ по строительству и реконструкции.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, реконструкция объектов капитального строительства - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Органы исполнительной власти города не издавали распорядительных актов, разрешающих осуществление строительства объекта недвижимости на указанном земельном участке, не согласовывали исходно-разрешительную документацию, не разрабатывали и не рассматривали проектно-сметную документацию на строительство объекта недвижимости, не выдавали разрешение на строительство спорного объекта.

Государственная регистрация права собственности на вновь созданный объект недвижимости может быть осуществлена только при предоставлении соответствующих документов, предусмотренных законом, и, в первую очередь, документов, подтверждающих целевое назначение земельного участка на котором возведен объект, то есть, земельный участок должен быть отведен под строительство капитального недвижимого имущества, так как один из принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пп. 5, п. 1, ст. 1 ЗК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в п.п. 52, 53 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» оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

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.

Вместе с тем, в силу п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Указанная статья содержит в себе четыре признака, позволяющих квалифицировать объект недвижимости, как самовольную постройку.

Данная правовая позиция отражена в определении Конституционного суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П, согласно которому, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 ст. 222 Гражданского

кодекса Российской Федерации четыре признака самовольной постройки, а именно: возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке; возведение постройки на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, строительство без получения на это необходимых разрешений; нарушение градостроительных и строительных норм и правил. Наличие хотя бы одного из предусмотренных статьей 222 Гражданского кодекса РФ обстоятельств влечет за собой ряд неблагоприятных последствий для застройщика.

Осуществление самовольной постройки является виновным действием, доказательством совершения которого служит установление хотя бы одного из трех условий, перечисленных в пункте 1 статьи 222 ГК РФ.

Кроме того, самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство.

Государственная регистрация права собственности Ответчика произведена при отсутствии документов, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают возникновение права собственности на созданный объект недвижимого имущества, в частности, при отсутствии документов, подтверждающих возведение указанного строения на земельном участке, отведенном для этих целей в порядке, установленном законом иными правовыми актами.

Согласно п. 1 ст. 263 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.

Согласно п. 2 ст. 264 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет, принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и пределах, установленных законом или договором с собственником.

Согласно п. 2 ст. 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.

Согласно Федеральному закону от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и (или) здания, сооружения и с соблюдением градостроительных, строительных норм и правил (абз.3 ч.2 ст.3).

В соответствии с п. 3 ст. 25 названного Закона лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего

разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние.

В постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРН о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку (пункт 23).

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом, либо за его счет.

Государственный строительный надзор в соответствии с п. 1 ст. 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации в городе федерального значения Москве регулируется с учетом особенностей установленных указанной статьей, а именно если законами Москвы полномочия в области градостроительной деятельности отнесены к вопросам местного значения, то осуществляют их органы местного самоуправления, если они не отнесены к компетенции органов государственной власти города Москвы.

Согласно ст.13 Закона города Москвы от 28.06.1995 «Устав города Москвы» к полномочиям города Москвы по предметам ведения субъектов Российской Федерации и предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации относится регулирование градостроительной деятельности; решение вопросов архитектуры, строительства, реконструкции, художественного оформления города Москвы; размещение наружной рекламы; установление порядка возведения произведений монументально-декоративного искусства в городе Москве.

В соответствии со ст. 13 закона города Москвы от 20.12.2006 № 65 «О Правительстве Москвы» Правительство Москвы в пределах своих полномочий осуществляет контроль в сфере градостроительства и землепользования, разрабатывает и осуществляет городскую политику в области градостроительства и землепользования, осуществляет в соответствии с законодательством города Москвы регулирование градостроительной деятельности, осуществляет подготовку разрешительной документации на проектирование и строительство объектов.

В соответствии с п. 4.1 постановления Правительства Москвы от 31.05.2011

№ 234-ПП (п. 6.3 в редакции постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП), п. 6.28 приложения № 1 к постановлению

Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы» (изменения внесены постановлением Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП) Департамент городского имущества города Москвы наделен полномочиями по обращению в судебные органы с исковыми требованиями о признании постройки самовольной и ее сносе; освобождении земельного участка; признании зарегистрированного права отсутствующим; признании права собственности города Москвы на самовольную постройку.

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, 222, 263, 264, 272, 304 ГК РФ, ст. 49, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 3,25 Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы

ПРОСЯТ СУД:

1. Признать здание площадью 82,4 кв.м с кадастровым номером 77:05:0005003:1025, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д.6, стр. 30, самовольной постройкой.

2. Обязать АО «Опытный завод №1» в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести здание площадью 82,4 кв.м с кадастровым номером 77:05:0005003:1025, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 30, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по сносу самовольной постройки, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на АО «Опытный завод №1» расходов.

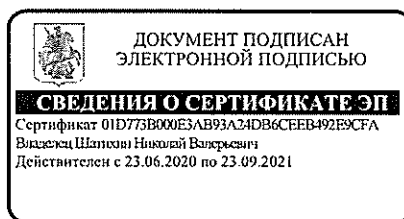
3. Снять с кадастрового учета здание площадью 82,4 кв.м с кадастровым номером 77:05:0005003:1025, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, д. 6, стр. 30.

4. Обязать АО «Опытный завод №1» в месячный срок освободить земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Котляковская, вл.6, вл.6 стр.3, стр. 5-11, от здания площадью 82,4 кв.м с кадастровым номером 77:05:0005003:1025, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно ч. 3 ст. 174 АПК РФ право Правительству Москвы в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы осуществить мероприятия по сносу объекта с дальнейшим возложением на АО «Опытный завод №1» расходов.

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. Сведения из ЕГРЮЛ в отношении ответчика;
5. Копии свидетельств о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц в отношении истцов;
6. Копия Акта Госинспекции по недвижимости от 04.03.2020 № 9054038;
7. Копия договора земельного участка от 26.12.1997 № М-05-010650;
8. Копия письма Мосгостройнадзора;
9. Копия письма Москомархитектуры;
10. Копия письма Префектуры ЮАО;
11. Копия письма Главархива Москвы;
12. Доказательства направления искового заявления сторонам.

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



Н.В. Шатихин

Получатель экземпляра документа

Конкурсный управляющий Минаев Игорь Николаевич
а/я 62, г. Москва, 129075



125717 56 48611 0