

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

Истец ГСК №2 «ЖИГУЛИ»
ИНН 7731063520
121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.9

Представитель Истца Антипова В.В.
Тел. +7 925 295 40 46
e-mail: lg-s@mail.ru

Ответчик Департамент городского имущества
города Москвы
ИНН 7705031674
125993, г.Москва, ул. 1-й Красногвардейский
пр-д, д.21, стр.1

Госпошлина: 12 000 руб.

Исковое заявление о признании права собственности

ГСК № 2 «Жигули» (Истец) осуществило в 2002 году строительство двух нежилых зданий на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0009005:2:

- Нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266.3 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, улица Давыдовская, дом 9, строение 2 (1);
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 211.5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Давыдовская ул., д. 9, стр.1Б/Н (2).

Согласно пункту 39 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации №44 от 12.12.2023 года право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведен (создан) объект, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;
- если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям;
- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 ГК РФ).

При этом необходимо учитывать, что для целей признания права собственности самовольная постройка должна отвечать требованиям, установленным правилами землепользования и застройки, документации по планировке территории, обязательным требованиям к параметрам постройки, установленным на день обращения в суд (абзац четвертый пункта 2, абзац третий пункта 3 статьи 222 ГК РФ, пункты 4, 7 статьи 2 ГрК РФ).

1. Между ГСК № 2 «Жигули» и Московским земельным комитетом (Москомзем) 04.01.1996 года заключен договор аренды земли № М-07-003915. По условиям указанного договора Истцу передан земельный участок площадью 8851 кв.м по адресу: ул. Давыдовская, вл. 9 (кадастровый номер 77:07:0009005:2), для эксплуатации шестиэтажного гаража для автомашин индивидуального пользования на 564 машиноместа сроком до 04.01.2021 (3).

Договор аренды от 04.01.1996 № М-07-003915 Департаментом не расторгался, считается действующим в настоящее время и заключенным на неопределенный срок (4).

Распоряжением префекта Западного административного округа города Москвы от 11.06.2002 г. № 1302-РП «О реконструкции существующего моечного поста, строительстве 7 боксов и

оборудованием дополнительных машиномест в основном здании гаража для хранения автомобилей индивидуальных владельцев в ГСК № 2 «Жигули», расположенного по адресу: ул. Давыдовская, вл. 9» Истцу было разрешено осуществить реконструкцию существующей зимней мойки, строительство 7 дополнительных боксов, а также увеличить ёмкости гаража с 564 до 568 машиномест (5).

Указанное Распоряжение было издано в том числе на основании заключенного выше договора аренды, что указано непосредственно в первом абзаце Распоряжения.

Истцу необходимо было осуществить реконструкцию и ввод в эксплуатацию моечного поста, семи дополнительных боксов, а также 4 машиномест в основном здании гаража для индивидуальных владельцев в ГСК № 2 «Жигули» в срок до 01.09.2002 г.

После ввода в эксплуатацию моечного поста, строительства 7 боксов и оборудования дополнительных 4 машиномест в основном здании гаража для хранения автомобилей индивидуальных владельцев, Истцу надлежало оформить право собственности на указанные объекты в установленном порядке.

В августе 2002 года Истцом были произведены реконструкция существующего моечного поста и строительство 7-ми гаражей боксов.

Однако Префектура ЗАО г.Москвы отказалась выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по причине расхождения площадей построенного объекта технико-экономическим показателям в ИРД от 03.09.2001г. (6).

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-131553/09 от 01.12.2011 года Префектуре ЗАО г.Москвы было отказано в признании самовольной постройкой возведенных Истцом объектов и обязанности об их сносе (7).

2. По результатам проведённой технической инвентаризации строения № 2 и строения 1 б/н, проведённой ГУП МосгорБТИ 11.04.2006, было установлено, что площадь строения №2 составляет 266,3 кв. м, а площадь строения 1 б/н - 211,5 кв. м.

В 2012 году строению №2 площадью 266,3 кв. м. присвоен кадастровый номер 77:07:0009005:1014, а строению 1 б/н площадью 211,5 кв. м. - 77:07:0009005:1026.

3. Определением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-246075/16 от 17.11.2017 (8), оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2018г. (9) и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 11.04.2018г. (10), производство по иску Департамента городского имущества города Москвы и Правительства Москвы с требованиями к ГСК № 2 «Жигули» о признании двухэтажного здания общей площадью 209,9 кв.м (ул.Давыдовская, д.9, стр.1 б/н) и двухэтажного здания общей площадью 266,3 кв.м. (ул. Давыдовская, д.9, стр.2) самовольными постройками и об обязанности ГСК №2 «Жигули» осуществить снос самовольно возведенных объектов, прекращено на основании п.2 ч.1 ст. 150 ГК РФ.

4. Как указано в мотивировочной части Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-131553/09 от 01.12.2011 года, а также установлено в ходе рассмотрения дела № А40-246075/16, в рамках рассмотрения судебного спора была проведена независимая судебная строительно-техническая экспертиза в ООО «Проектно-Конструкторское Бюро «Регламент», согласно выводам которой объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке по ул. Давыдовская, вл.9, соответствуют строительным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам. Требованиям противопожарных норм и правил здание мойки стр. 2 соответствует, здание гаража стр. 1 б/н – не соответствует в части оборудования автоматическим установками пожарной сигнализации (АУПС).

Истцом (ГСК №2 «Жигули») в суд был представлен договор № 16/17 от 21.08.201г. с ООО «ПОЖСЕРВИС», предметом которого являются работы по монтажу оборудования ОПС в здании ГСК №2 «Жигули», расположенного по адресу: ул. Давыдовская, вл.9.

От ООО ПКБ «РЕГЛПМЕНТ» также был представлен акт осмотра от 27.10.2017г., материалы фотофиксации, согласно которых в здании гаража смонтировано оборудование АУПС (пожарная сигнализация). Замечания отсутствуют.

5. В 2021 году ООО «НЭП» были разработаны Архитектурно-градостроительные решения нежилых зданий (11,12), в соответствии с которыми принятые технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных мероприятий.

6. В 2021 году Истцом были получены:

- Заключение о соответствии нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0009005:1026 площадью 211,5 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0009005:2 по адресу: г. Москва, ЗАО, Фили-Давыдково р-н, ул. Давыдовская, д. 9, стр.1 б/н градостроительным нормам и правилам и о том, что вышеназванный объект не создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц (13)

- Заключение о соответствии нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0009005:1014 площадью 266,3 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0009005:2 по адресу: г. Москва, ЗАО, Фили-Давыдково р-н, ул. Давыдовская, д. 9, стр. 2 градостроительным нормам и правилам и о том, что вышеназванный объект не создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц (14)

Согласно выводам указанных заключений оба нежилых здания **не создают угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц и соответствуют градостроительным и строительным нормам и правилам, техническим условиям и градостроительным регламентам Российской Федерации и города Москвы.**

7. Согласно ответу Префекта ЗАО г.Москвы от 20.10.2021 объекты гаражного-строительного кооператива, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9, стр.2 и стр. 1 б/н, по состоянию на 20 октября 2021 года в перечень мест массового пребывания людей расположенных на территории Западного административного округа города Москвы не включены (15).

8. В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Москвы, утвержденных Постановлением Правительства Москвы 28.03.2017 № 120-ПП, нежилые здания расположены на земельном участке в многофункциональной общественной зоне (16), для которой установлены следующие основные виды разрешенного использования: 1.14, 1.15, 1.17, 1.18, 2.7.1, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.8, 3.8.1, 3.8.2, 3.9, 3.9.1, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.8.1, где **код вида 2.7.1 «Хранение автотранспорта»** (Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9).

9. Согласно ответу Госинспекции по недвижимости от 10.03.2023 ГИН-ИСХ-8910/23 **нарушений действующего законодательства** при использовании земельного участка с кадастровым номером 77:07:0009005:2 **не имеется** (17).

10. В силу п.46 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации №44 от 12.12.2023 года отказ в признании права собственности на самовольную постройку при отсутствии вступившего в законную силу решения суда или решения органа местного самоуправления о сносе такой постройки не препятствует обращению в суд с новым иском о признании права на самовольную постройку в случае устранения нарушений, послуживших основанием для отказа в удовлетворении иска. Основания для применения пункта 2 части 1 статьи 134, абзаца третьего статьи 220 ГПК РФ, пункта 2 части 1 статьи 1271, пункта 2 части 1 статьи 150 АПК РФ в названном случае отсутствуют.

В соответствии с абз. 1 п. 1, абз. 2 п. 3 ст. 222, п.1 ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также ст. ст. 125, 126 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

прошу:

признать за ГСК №2 «ЖИГУЛИ» право собственности на:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1014, площадью 266.3 кв.м., расположенное по адресу: город Москва, улица Давыдовская, дом 9, строение 2,
- нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1026, площадью 211.5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Давыдовская ул., д. 9, стр.1Б/Н.

Приложение:

1. ЕГРН на нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1014
2. ЕГРН на нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1026
3. Договор аренды от 04.01.1996 земли № М-07-003915
4. Письмо ДГИ г.Москвы от 25.11.2022
5. Распоряжение префекта Западного административного округа города Москвы от 11.06.2002 г. № 1302-РП
6. ИРД от 03.09.2001г.
7. Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-131553/09 от 01.12.2011
8. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-246075/16 от 17.11.2017
9. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2018г.
10. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.04.2018г.
11. Архитектурно-градостроительное решение на нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1014
12. Архитектурно-градостроительное решение на нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1026
13. Заключение о соответствии нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0009005:1026
14. Заключение о соответствии нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0009005:1014
15. Письмо Префекта ЗАО г.Москвы от 20.10.2021
16. Схема земельного участка на карте генерального плана Москвы
17. Госинспекции по недвижимости от 10.03.2023 ГИН-ИСХ-8910/23
18. Выписка из ЕГРЮЛ ГСК №2 «ЖИГУЛИ»
19. Выписка из ЕГРЮЛ ДГИ г.Москвы
20. Доверенность на представителя ГСК №2 «ЖИГУЛИ»
21. Диплом представителя
22. Платежное поручение об уплате государственной пошлины

Представитель по доверенности



Антипова В.В.

«29» января 2024 года