



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

01 декабря 2011 года

Дело № А40-131553/09

89-938

Резолютивная часть объявлена

24 ноября 2011 г.

Дата изготовления решения в полном объеме

01 декабря 2011 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

председательствующего судьи Акименко О.А.,

протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Менкеева Е. П.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

Префектуры Западного административного округа г. Москвы

к Гаражно-строительному кооперативу № 2 «Жигули»

третьи лица:

1. Управа района Фили-Давыдково,
2. Комитет государственного строительного надзора города Москвы,
3. Департамент земельных ресурсов г. Москвы,
4. ГУП МосгорБТИ

о признании самовольной постройкой и обязанности снести самовольную постройку

и встречный иск Гаражно-строительный кооператив № 2 «Жигули» к Префектуре Западного административного округа г. Москвы о признании права собственности

с участием:

от истца: Ищенко А. Е., дов. № СЛ 17-12797/0-0-5 от 16. 12. 2010 г.

от ответчика: Сычев А.Г. дов. № б/н от 30.03.2011 г., Крючков Б.Г., выписка из решения от 23.01.2011 г.

от третьих лиц: 1. Нечипорук Ю. Б., дов. № С24-5/1-(0)-0 от 11.01.2011 г. (после перерыва не явился, извещен)

2. извещен, не явился.

3. Нагорная М. Ю., дов. № 33-И-477/11 от 28.02. 2011 г. (после перерыва не явился, извещен)

4. извещен, не явился.

В судебном заседании объявлен перерыв с 17.11.2011г. до 24.11.2011г. до 17 час. 00 мин.

УСТАНОВИЛ:

Префектура Западного административного округа города Москвы (далее - истец, Префектура) обратилось в Арбитражный суд с иском к Гаражно-строительному кооперативу №2 «Жигули» (далее – ответчик, ГСК № 2 «Жигули») о признании самовольной постройкой возведенные объекты площадью 275 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, ул. Давыдовская, д. 9 (два двухэтажных объема: помещение автомойки на 3 моечных поста с одним гаражным боксом и 6 гаражных боксов с очистными сооружениями автомойки) и обязанности ответчика снести самовольную постройку в течение 30 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу, в случае неисполнения решения суда ответчиком в установленный срок, предоставить Префектуре право сноса самовольной постройки с привлечением подрядных организаций с последующим взысканием понесенных расходов с ответчика.

В порядке, предусмотренном ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) судом удовлетворено ходатайство истца об уточнении исковых требований, в соответствии с которым исковые требования заявлены о признании самовольной постройкой возведенные объекты площадью 362,9 кв. м (согласно экспликации и поэтажному плану ГУП МосгорБТИ), расположенные по адресу, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 9 (строение 1 б/н площадью 211,5 кв. м (этаж 1: бокс - 53,5 кв. м, подсобное - 11,2 кв. м, подсобное - 11,1 кв. м; этаж 2: бокс - 28,9 кв. м, бокс - 26,9 кв. м, бокс - 26,6 кв. м, бокс - 26,6 кв. м, бокс - 26,7 кв. м), строение 2 площадью 151,4 кв. м (этаж 1: бокс - 39,7 кв. м, подсобное - 0,8 кв. м, подсобное - 7,1 кв. м; этаж 2: мойка - 103,8 кв. м) и об обязанности ответчика снести самовольную постройку в течение 30 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу, а в случае неисполнения решения суда ответчиком в установленный срок, предоставить Префектуре право сноса самовольной постройки с привлечением подрядных организаций с последующим взысканием понесенных расходов с ответчика.

Требования со ссылкой на ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) мотивированы тем, что ГСК № 2 «Жигули» осуществил строительство 7 боксов с оборудованием дополнительных машиномест в основном здании гаража поименованных выше, с нарушением действовавшего законодательства. Поименованные выше помещения являются самовольной постройкой, поскольку возведены ответчиком без согласования проектной документации, без получения разрешения на строительство с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, без разрешения на то собственника, что

выразилось также и в превышении площади возведенного объекта. Площадь реконструированного объекта по факту составила 275 кв.м., а по технико-экономическим показателям в ИРД площадь застройки была определена ориентировочно в объеме 235 кв.м. Кроме того ГСК № 2 «Жигули» произведена самовольная постройка на земельном участке переданном в аренду для эксплуатации шестизэтажного гаража без права капитального строительства. Разрешение ИГАСН на реконструкцию объекта не выдавалось

Судом в порядке ст. 132 АПК РФ для совместного рассмотрения принят встречный иск ГСК № 2 «Жигули» к Префектуре Западного административного округа города Москвы о признании права собственности на нежилое строение 1 б/н, общей площадью 211, 5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д.9 и на пристройку к строению 2, общей площадью 151,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, д. 9.

Встречные исковые требования со ссылкой на ст.ст. 8, 12, 218, 219, 222 ГК РФ мотивированы тем, что распоряжением Префекта ЗАО г.Москвы № 1302-РП от 11 июня 2002 года ГСК №2 «Жигули» было разрешено осуществить реконструкцию существующей зимней мойки, строительстве 7 боксов с оборудованием дополнительных машино мест в основном здании гаража расположенного по адресу: ул. Давыдовская вл.9. Срок действия разрешения был установлен до 01.09.2002 года. ГСК № 2 провело реконструкцию и строительство в установленные сроки, однако Префектура ЗАО отказывается выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Согласно данным Бюро- технической инвентаризации площадь возведенного нежилого строения 1 б/н составляет 211,5 кв.м., площадь пристройки к строению 2 составляет 151,4 кв.м.

Определениями Арбитражного суда города Москвы от 09.11.2009 г. и 22.12.2009 г. к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Управа района Фили-Давыдково, Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Департамент земельных ресурсов г. Москвы, ГУП МосгорБТИ.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 10.06.2010 г. первоначальные исковые требования удовлетворены в полном объеме, с ответчика взысканы расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 000 рублей, в удовлетворении встречного искового заявления - отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2010 г. решение Арбитражного суда города Москвы от 10.06.2010 г. оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.12.2010 г. решение Арбитражного суда города Москвы от 10.06.2010 г. и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2010 г. отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы. При этом, судом кассационной инстанции указано, что суду по первоначальному иску необходимо выяснить вопрос о том, являются ли

спорные объекты отдельно возведенными или возведение спорных объектов является результатом самовольной реконструкции существующего объекта. Если спорные объекты явились результатом реконструкции, то следует выяснить вопросы о том, имеют ли данные объекты единый с основным зданием фундамент, смежные стены, кровлю, возможно ли приведение основного объекта в состояние, существовавшее до проведения таких работ, для чего следует обсудить вопрос о назначении судебно-технической экспертизы. Относительно встречного иска судом кассационной инстанции указано на необходимость исследования и установления обстоятельств, входящих в предмет доказывания, а именно факта владения земельным участком, на котором расположен спорный объект недвижимости на каком-либо праве, предусмотренном ст. 222 ГК РФ (собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 20.05.2011 г. производство по делу № А40-131553/09-89-938 приостановлено, назначено судебная экспертиза.

Проведение судебной экспертизы поручено экспертной организации ООО «Лаборатория строительной экспертизы» и перед экспертом Шубиным А.А. поставлены следующие вопросы:

- 1) Являются ли спорные объекты отдельно возведенными или возведение спорных объектов, является результатом реконструкции существовавших или существующих объектов?
- 2) Имеют ли спорные объекты единый с основным зданием фундамент, смежные стены, кровлю?
- 3) Если спорные объекты явились результатом реконструкции, то возможно ли проведение спорных объектов в состояние, существовавшее до проведения таких работ.

После получения экспертного заключения, производство по делу № А40-131553/09-89-938 возобновлено.

В судебном заседании представитель истца по первоначальному иску требования поддержал, против удовлетворения встречных исковых требований возражал по доводам, изложенным в письменных объяснениях.

Представитель ответчика по первоначальному иску возражал, встречные исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в иске, заявил ходатайство об отказе от требований в части взыскания расходов, понесенных на оплату экспертизы в размере 264 000 руб.

Надлежаще извещенные третьи лица в заседание суда не явились, полномочных представителей не направили, и суд считает возможным рассмотреть спор в порядке ст. 156 АПК РФ по имеющимся в деле документам, в отсутствие представителей третьих лиц.

Изучив материалы дела, исследовав документы, заслушав доводы представителей истца и ответчика, суд считает, что первоначальный иск и встречный иск не подлежат удовлетворению в связи со следующим.

Как следует из материалов дела, по договору аренды земли от 04.01.1996 г. № М-07-003915, заключенному между Московским земельным комитетом (Москомзем) (арендодатель) и ГСК № 2 «Жигули» (арендатор), земельный участок площадью 8851 кв.м по адресу: ул. Давыдовская, вл. 9, был передан ответчику для дальнейшей эксплуатации шестиэтажного гаража для автомашин индивидуального пользования на 564 машино-места сроком до 04.01.2021 г.

В соответствии с 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 машино-мест в основном здании гаража для хранения автомобилей индивидуальных владельцев в ГСК № 2 «Жигули», расположенного по адресу: ул. Давыдовская, вл. 9» ответчику было разрешено осуществить реконструкцию существующей зимней мойки, строительство 7 дополнительных боксов, а также увеличение емкости гаража с 564 до 568 машино-мест.

Согласно указанному выше распоряжению от 11.06.2002 г. № 1302-РП ГСК №2 «Жигули» необходимо осуществить реконструкцию и ввод в эксплуатацию моечного поста, семи дополнительных боксов, а также 4 машино-мест 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 машино-мест в основном здании гаража для хранения автомобилей индивидуальных владельцев, ГСК № 2 «Жигули» оформить право собственности на указанные объекты в установленном порядке.

В августе 2002 года ответчиком ГСК №2 «Жигули» были произведены реконструкция существующего моечного поста и строительство 7-ми гаражей боксов, площадью 275 кв. м.

По результатам проведенной технической инвентаризации строения № 2 и строения 1 б/н, проведенной ГУП МосгорБТИ 11.04.2006 г. было установлено, что к строению № 2 возведена 2-этажная пристройка, в результате площадь строения увеличилась и составляет 266,3 кв. м, в том числе площадь 2-этажной пристроенной части строения, возведенной без разрешительной документации, составляет 151,4 кв. м, а также учтено 2-этажное строение по номеру 1 б/н, возведенное без предоставления разрешительной документации площадью 211,5 кв. м (том 4 л.д. 54 - 58).

Согласно экспликация, составленной по состоянию на 11.04.2006 г., поименованные выше помещения имеют следующие характеристики:

1) площадь строения 1 б/н составляет 211,5 кв. м (этаж 1: бокс - 53,5 кв. м, подсобное - 11,2 кв. м, подсобное - 11,1 кв. м; этаж 2: бокс - 28,9 кв. м, бокс - 26,9 кв. м, бокс - 26,6 кв. м, бокс - 26,6 кв. м, бокс - 26,7 кв. м);

2) площадь строения 2 составляет 151,4 кв. м (этаж 1: бокс - 39,7 кв. м, подсобное - 0,8 кв. м, подсобное - 7,1 кв. м; этаж 2: мойка - 103,8 кв. м).

Из материалов дела следует, что технико-экономические показатели по объекту в предпроектных предложениях, представленные ГСК №2 «Жигули» в Архитектурно-планировочное объединение Западного административного округа (далее - АПО ЗАО), не соответствуют выписке из протокола № 29 от 20.05.2005 г. АПК АС МКА (том 1, л.д. 72). Площадь реконструированного объекта по факту составила 275 кв. м, а по технико-экономическим показателям в ИРД площадь застройки была определена ориентировочно в объеме 235 кв. м, что явилось основанием для отказа в согласовании рабочего проекта АПО ЗАО с квалификацией построенного объекта как самовольное строительство.

Решением Окружной комиссии по пресечению самовольного строительства на территории Западного Административного округа от 02.06.2009 г. объект признан самовольной постройкой, поскольку разрешение ИГАСН (Мосгосстройнадзора) на реконструкцию объекта не выдавалось (том 1, л.д. 26, 96).

Суд признает заявленные к ГСК №2 «Жигули» требования о признании самовольной постройкой возведенные объекты площадью 362,9 кв. м и сносе объектов, не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. 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 пунктом 3 настоящей статьи.

На возможность применения норм о самовольной постройке к самовольной реконструкции указано в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22), в соответствии с п. 28 которого 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.

Во исполнение указаний ФАС МО по заявлению ответчика была назначена судебная экспертиза.

Согласно экспертному заключению от 14.10.2011 г. (т.6 л.д. 119-136) спорные объекты являются результатом реконструкции существующих строений мойки ГСК № 2 «Жигули», спорные объекты имеют единый с основным зданием фундамент в осях «А», «Б», «В», «2», «3», смежные стены по оси «А», смежную кровлю по оси «А».

При этом, эксперт исследуя спорные объекты и отвечая на вопрос о возможности приведения спорных объектов в состояние, существовавшее до проведения работ по реконструкции, пришел к выводу, что несущие стена основного строения, сопряженная с конструкциями пристройки, находится в ограниченно-работоспособном состоянии, которое характеризуется тем, что в конструкции наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о снижении ее несущей способности, но не влекущие за собой обрушения. Возведенные конструкции пристройки предотвратили дальнейшую осадку фундамента основного здания и в данном случае выполняют роль усиления конструкций основного шестиэтажного строения принадлежащего ГСК №2 «Жигули». Выполнение демонтажа (сноса) конструкций пристройки, примыкающих к основному строению (стен, покрытий, фундаментов) без применения перфораторов, ударного инструмента и/или отбойных пневматических молотков и т.п. инструмента, генерирующего динамические нагрузки, представляется неосуществимым. На основании вышеприведенного экспертом сделан вывод, что выполнение демонтажа (сноса) конструкций пристройки при существующем техническом состоянии стены основного шестиэтажного строения, к которой примыкают конструкции пристройки, является небезопасным.

Кроме того, как указано в экспертном заключении при выполнении демонтажа (сноса) конструкций пристройки существует вероятность наступления следующих событий (в порядке возрастания степени негативных последствий): нарастание повреждений в стене основного строения, к которой примыкают конструкции пристройки, характеризующееся дальнейшим снижением характеристик ее надежности и безопасности, переход стены в разряд аварийных конструкций; частичное или полное обрушение кладки наружной стены основного строения, к которой примыкают конструкции пристройки; объективно существует опасность негативного влияния динамических (вибрационных, ударных) воздействий, которые будут иметь место при выполнении демонтажных работ на грунтовое основание фундаментов основного строения, что может привести к дополнительным деформациям основания и, как следствие, к повреждениям конструкций зданий.

Вместе с тем, согласно разъяснениям, данным в п. 26 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные

нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Статьей 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных прав и законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 ГК РФ способами, а также иными способами, предусмотренными законом.

Признание объекта самовольной постройкой является в этом случае основанием для удовлетворения иска о его сносе.

Согласно технической документации, а также выводам экспертного заключения спорные объекты площадью 362,9 кв. м (согласно экспликации и поэтажному плану ГУП МосгорБТИ), расположенные по адресу, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 9 (строение 1 б/н площадью 211,5 кв. м (этаж 1: бокс - 53,5 кв. м, подсобное - 11,2 кв. м, подсобное - 11,1 кв. м; этаж 2: бокс - 28,9 кв. м, бокс - 26,9 кв. м, бокс - 26,6 кв. м, бокс - 26,6 кв. м, бокс - 26,7 кв. м), строение 2 площадью 151,4 кв. м (этаж 1: бокс - 39,7 кв. м, подсобное - 0,8 кв. м, подсобное - 7,1 кв. м; этаж 2: мойка - 103,8 кв. м) являются результатом реконструкции существующих строений и имеют единый с основным зданием фундамент, смежные стены и смежную кровлю.

Таким образом, предъявляя иск о признании объектов самовольной постройкой и их сносе, истец фактически просит суд обязать ответчика привести здание, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Давыдовская, вл. 9 в состояние, существовавшее до проведения реконструкции.

Однако согласно экспертному заключению, снос (демонтаж) спорных объектов (конструкций пристройки) при существующем техническом состоянии стены основного шестиэтажного строения (г.Москва, ул. Давыдовская, вл. 9), к которой примыкают конструкции пристройки, является небезопасным.

Учитывая, что Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами не предусмотрено предъявление иска о признании объекта самовольной постройкой в качестве самостоятельного способа защиты права, поскольку удовлетворение такого иска не приведет к восстановлению нарушенного права истца, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении первоначального иска к ГСК №2 «Жигули» о признании самовольной постройкой возведенные объекты площадью 362,9 кв. м (согласно экспликации и поэтажному плану ГУП МосгорБТИ), расположенные по адресу, г. Москва, ул. Давыдовская, д. 9 (строение 1 б/н площадью 211,5 кв. м (этаж 1: бокс - 53,5 кв. м, подсобное - 11,2 кв. м, подсобное - 11,1 кв. м; этаж 2: бокс - 28,9 кв. м, бокс - 26,9 кв. м, бокс - 26,6 кв. м, бокс - 26,6 кв. м, бокс - 26,7 кв. м), строение 2 площадью 151,4 кв. м (этаж 1: бокс - 39,7 кв. м, подсобное - 0,8 кв. м, подсобное - 7,1 кв. м; этаж 2: мойка - 103,8 кв. м) и об обязанности ответчика снести самовольную постройку.

При этом, суд учитывает, что здание, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Давыдовская, вл. 9 не может быть приведено в состояние, существовавшее до проведения работ по реконструкции;

удовлетворение требования истца снести самовольную постройку в виде пристроек к дому № 9 по ул. Давыдковская, приведет к принятию решения, исполнение которого технически не возможно, что является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Встречные исковые требования, заявленные о признании права собственности на нежилое строение 1 б/н, общей площадью 211, 5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдковская, д.9 и на пристройку к строению 2, общей площадью 151,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Давыдковская, д. 9 не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Из чего следует, что в предмет доказывания по требованию, заявленному по основанию п. 3 ст. 222 ГК РФ, входит доказывание факта владения земельным участком, на котором расположен спорный объект недвижимости, на каком-либо праве, предусмотренном ст. 222 ГК РФ (собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование).

Как указано выше, что и не отрицается сторонами, земельный участок, на котором расположены спорные объекты, предоставлены ГСК №2 «Жигули» на праве аренды, что подтверждается договором аренды земли от 04.01.1996 г. № М-07-003915, заключенному между Московским земельным комитетом (Москомзем) и ГСК № 2 «Жигули». Доказательств наличия вещных прав на данный земельный участок ГСК №2 «Жигули» суду не представлено.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

При таких обстоятельствах, учитывая, что сам факт возведения постройки не порождает право собственности на нее, а также то, что ГСК №2 «Жигули» в нарушение положений ст. 65 АПК РФ не доказал факт владения земельным участком, на котором расположены спорные объекты на каком-либо праве, предусмотренном ст. 222 ГК РФ (собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование), суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения встречного иска.

При отказе в удовлетворении исковых требований судебные расходы по оплате стоимости проведенной экспертизы согласно в порядке ст. 110 АПК РФ относятся на ответчика (ГСК №2 «Жигули»).

Руководствуясь статьями 11, 12, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 4, 12, 49, 110, 167 - 170, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Префектуры Западного административного округа г. Москвы к Гаражно-строительному кооперативу № 2 «Жигули» отказать.

В удовлетворении исковых требований Гаражно-строительный кооператив № 2 «Жигули» к Префектуре Западного административного округа г. Москвы отказать.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца с момента его принятия.

Судья

О.А.Акименко