

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

Третье лицо Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве
ОГРН 1097746680822
115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д.15

Дело № А40-16430/24-64-125

Судья Чекмарева Н.А.

Госпошлина 12 000 руб.

Возражения на отзыв ответчика от 02.05.2024
№ 33-6-193038/24-(0)-1

1. В соответствии с разъяснениями, приведенными в пунктах 58, 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22), лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.
2. В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 N 54 "О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество", абзаце 3 пункта 2 Постановления N 10/22 разъяснено, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, об установлении сервитута, о разделе имущества, находящегося в общей собственности, о признании права, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.
3. Признание права собственности как способ судебной защиты, направленный на создание стабильности и определенности в гражданских правоотношениях, представляет собой отражение в судебном акте возникшего на законных основаниях права, наличие которого не признано кем-либо из субъектов гражданского права.
4. Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Пленума Верховного суда Российской Федерации №44 от 12.12.2023 года, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независимой от него причине было лишено

возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулируемыми отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

5. Признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В связи с этим при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения пункта 3 статьи 222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда (пункт 2 статьи 4 ГК РФ).

6. С иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться лицо, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена (создана) такая постройка (пункт 3 статьи 222 ГК РФ), в том числе в случае, если постройка возведена иным лицом (например, наследник, принявший наследство в виде земельного участка, на котором возведена (создана) самовольная постройка; собственник земельного участка, приобретший земельный участок, на котором расположена самовольная постройка; учредитель (участник), получивший оставшийся после удовлетворения требований кредиторов земельный участок ликвидированного юридического лица).

7. Арендатор земельного участка, в том числе находящегося в публичной собственности, вправе обращаться с иском о признании права собственности на самовольную постройку, если земельный участок предоставлялся для строительства соответствующего объекта.

8. Ответчиком по иску о признании права собственности на самовольную постройку является орган местного самоуправления по месту нахождения такой постройки, иной уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган государственной власти субъекта Российской Федерации (части 4 - 6 статьи 51 ГрК РФ), а в случае предъявления правообладателем земельного участка иска о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную на этом участке иным лицом, - также лицо, осуществившее ее возведение (создание).

9. Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения.

10. Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению, если единственным признаком самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры. При установлении факта недобросовестного поведения застройщика, создавшего самовольную постройку (например, в случае, если такое лицо обращалось за выдачей разрешения на строительство лишь для вида, действуя в обход закона), суд вправе отказать в признании права собственности на самовольную постройку (статья 10 ГК РФ).

11. Вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности на объект недвижимости (подпункт 3 пункта 1 статьи 8 ГК РФ) и для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости (статья 219 ГК РФ, пункт 5 части 2 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости).

12. После вступления в законную силу решения суда о признании права собственности на самовольную постройку собственник данного объекта недвижимости вправе использовать его в гражданском обороте. При этом получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

13. Вместе с тем наличие такого судебного акта не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими и разрешительными, которые необходимы для внесения записи в ЕГРН согласно Закону о государственной регистрации недвижимости (например, технический план).

14. Согласно Приказу Росреестра от 15.03.2023 N П/0086 "Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей" на учет принимаются здания (строения), сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства (далее - объекты недвижимого имущества), сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и которые не имеют собственников или собственники которых неизвестны, либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности на которые собственники отказались.

15. Вопреки доводам Ответчика, нежилые здания с кадастровыми номерами 77:07:0009005:1014 и 77:07:0009005:1026 не являются бесхозными. На учет в реестр бесхозных недвижимых вещей никогда не принимались. Доказательств иного Ответчиком не представлено.

16. В данном случае нежилые здания с кадастровыми номерами 77:07:0009005:1014 и 77:07:0009005:1026 возведены Истцом, что **подтверждается следующими документами:**

- Договор аренды от 04.01.1996 № М-07-003915;
- Распоряжение префекта Западного административного округа города Москвы от 11.06.2002 г. № 1302-РП «О реконструкции существующего моечного поста, строительстве 7 боксов и оборудовании дополнительных машиномест в основном здании гаража для хранения автомобилей индивидуальных владельцев в ГСК № 2 «Жигули», расположенного по адресу: ул. Давыдовская, вл. 9»;
- ИРД от 03.09.2001г.;
- Архитектурно-градостроительное решение на нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1014;
- Архитектурно-градостроительное решение на нежилое здание с кадастровым номером 77:07:0009005:1026;
- Заключение о соответствии нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0009005:1026;
- Заключение о соответствии нежилого здания с кадастровым номером 77:07:0009005:1014.

а также **вступившими в силу решениями судов:**

- Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-131553/09 от 01.12.2011 года;
- Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-246075/16 от 17.11.2017;
- Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2018г.;
- Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.04.2018г.

17. Просим Суд обратить внимание, что Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-131553/09 от 01.12.2011 года было отказано в удовлетворении исковых требований 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 обязанности снести самовольную постройку,

по следующим причинам:

- спорные объекты площадью 362,9 кв. м являются результатом реконструкции существующих строений и имеют единый с основным зданием фундамент, смежные стены и смежную кровлю;
- 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.

18. В Определении Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-246075/16 от 17.11.2017 **уточнено, что:**

- объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке по ул. Давыдовская, вл.9, соответствуют строительным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам;
- при реконструкции здания по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, вл.9, стр.2 и строительстве здания по адресу: г. Москва, ул. Давыдовская, вл. 9, стр.1 б/н допущены

нарушения градостроительных норм и правил в части отсутствия проектной документации и разрешения на строительство (реконструкцию);

- не ГСК, а уполномоченные органы исполнительной власти инициировали установку этих объектов на территории кооператива.

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.

Приложения:

1. Доверенность на представителя ГСК №2 «ЖИГУЛИ»
2. Диплом представителя

Представитель по доверенности



Антипова В.В.

«16» июня 2024 года