

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва
31 октября 2014 г.****Дело № А40-36522/11****Резолютивная часть решения объявлена 21 октября 2014 года.****Полный текст решения изготовлен 31 октября 2014 года.**

Арбитражный суд в составе:

Судьи: Беловой А.Р. (единолично) шифр судьи 85-328

при ведении протокола судебного заседания секретарем Савоськиной Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску **Префектуры ЗАО г. Москвы** (ОГРН 1027700594206, ИНН 7731202301), **Департамента городского имущества города Москвы** (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674) к **ООО «МОЙНТ»** (ОГРН 1027700584064, ИНН 7715279138), 3-и лица: **Комитет государственного строительного надзора г. Москвы (Мосгосстройнадзор, ОГРН 1067746784390, ИНН 7730544207), Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (Госинспекция по недвижимости, ОГРН 5067746661351, ИНН 7701679961), Государственное учреждение Управа района Очаково-Матвеевское города Москвы** (ОГРН 1027729012574, ИНН 7729422123), **ТСЖ «Кутузовская Ривьера»** (ОГРН 1097746394833, ИНН 7729635160), **Мауергауз Валерия Вячеславовна, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве, ОГРН 1097746680822; ИНН 7726639745), ЗАО «Строймонтаж-1»** (ОГРН 1037739947222, ИНН 7704504913), **Правительство Москвы** (ОГРН 1027739813507, ИНН 773100645700), **ЗАО «АВАТОН»** (ОГРН 1097746756183, ИНН 7718786390), **Временный управляющий ООО «МОЙНТ» - Серан Андрей Владимирович о признании** капитально построенный объект на самовольно занимаемом земельном участке - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы № 1), самовольной постройкой; **обязании ООО «МОЙНТ» снести самовольную постройку - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1) до деморфамационного шва, проходящего по оси РЗ и Т5. В случае не исполнения решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу, предоставить истцу право сноса вышеуказанной самовольной постройки.**

по встречному иску **ООО «МОЙНТ»** (ОГРН 1027700584064, ИНН 7715279138) к **Префектуре ЗАО г. Москвы** (ОГРН 1027700594206, ИНН 7731202301), **ЗАО «АВАТОН»** (ОГРН 1097746756183, ИНН 7718786390) **о признании** за ООО «МОЙНТ» права собственности на объект незавершенного строительства – физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3

по самостоятельным требованиям **ТСЖ «Кутузовская Ривьера»** (ОГРН 1097746394833, ИНН 7729635160) к **ООО «МОЙНТ»** (ОГРН 1027700584064, ИНН 7715279138), **ЗАО «АВАТОН»** (ОГРН 1097746756183, ИНН 7718786390) **о признании** незавершенного строительством здание физкультурно-оздоровительного комплекса общим имуществом домовладельцев жилого комплекса, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нежинская, 1 (строительный адрес г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 южнее больницы № 1)

в заседании приняли участие:

от Префектуры ЗАО г. Москвы: Морозов И.Н. – по доверенности от 19.06.2014 № СЛ17-7599/14-0-3

от Департамента городского имущества города Москвы: Морозов И.Н. – по доверенности от 23.05.2014 № 33-Д-397/14

от ООО «МОЙНТ»: Кизирия В.Г. – по доверенности от 24.06.2014 № б/н

от ЗАО «АВАТОН»: Мирошникова Е.О. – по доверенности от 01.07.2014 б/н; Еким А.О. – по доверенности от 12.08.2014 № б/н, Ивашкина С.Г. – по доверенности от 12.08.2014 б/н

от ТСЖ «Кутузовская Ривьера»: Острянская В.Д. – по доверенности от 10.01.2013 б/н; Минеев П.П. – по доверенности от 28.01.2014 № 78-д

от Мауергауз В.В.: Верлонов В.А. – по доверенности от 17.05.2012 № 77 АА 6645988, от Правительства Москвы, Мосгосстройнадзора, ГУ Управа района Очаково-Матвеевское г. Москвы, Госинспекции по недвижимости, Управления Росреестра по Москве, ЗАО «Строймонтаж-1», Временного управляющего ООО «МОЙНТ» - Серан А.В.: не явились, извещены

В порядке ст. 163 АПК РФ в судебном заседании объявлялся перерыв с 16.10.2014 до 21.10.2014

УСТАНОВИЛ:

Префектура Западного административного округа г. Москвы (далее – Префектура) обратилась в Арбитражный суд г. Москвы с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Мойнт», Закрытому акционерному обществу «Строймонтаж-1» о признании самовольной постройкой капитально построенного объекта на самовольно занимаемом земельном участке - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы № 1); обязанности ответчиков снести самовольную постройку - здание физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы № 1). В случае неисполнения решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу, предоставить истцу право сноса вышеуказанной самовольной постройки.

Определением суда от 15.04.2011 (л.д. 1, т. 1) к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент земельных ресурсов г. Москвы, Комитет государственного строительного надзора г. Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, Управа района Очаково-Матвеевское ЗАО г. Москвы.

Определением от 08.07.2011 (л.д. 146, т. 1) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ТСЖ «Кутузовская Ривьера».

Определением от 25.04.2012 (л.д. 73, т. 5) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ЗАО «АВАТОН».

Определением от 22.05.2011 (л.д. 130-131, т. 5) к участию в деле в качестве соответчика привлечено ЗАО «АВАТОН». Указанным определением к участию в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Мауергауз Валерия Вячеславовна.

Определением от 01.06.2012 в редакции определения от 26.06.2012 (л.д. 3, 35-37, т. 6) к производству суда принято встречное исковое заявление ЗАО «АВАТОН» к Префектуре ЗАО г. Москвы, ООО «МОЙНТ», ЗАО «Строймонтаж-1» о признании за ЗАО «АВАТОН» права собственности на объект незавершенного строительства, физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу: Москва, ул. Нежинская, вл. 3, для совместного рассмотрения с первоначальным иском.

Определением от 26.06.2012 (л.д. 87-88, т. 6) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Росреестра по Москве.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2012 (л.д. 114-19, т. 6) требования Префектуры ЗАО г. Москвы к ООО «МОЙНТ», ЗАО «Строймонтаж-1», ЗАО «АВАТОН» о признании самовольной постройкой капитально построенного объекта на самовольно занимаемом земельном участке - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее

больницы № 1); обязанности ответчиков снести самовольную постройку - здание физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы № 1). В случае неисполнения решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу, предоставить истцу право сноса вышеуказанной самовольной постройки, оставлены без удовлетворения. За ЗАО «АВАТОН» признано право собственности на объект незавершенного строительства, физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2012 (л.д. 145-148, т. 7) решение Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2012 оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.02.2013 (л.д. 100-103, т. 9) решение Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2012 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2012 отменены, в удовлетворении иска ЗАО «АВАТОН» о признании права собственности на объект незавершенного строительства, физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3 отказано. Иск Префектуры ЗАО г. Москвы направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении дела, определением от 23.04.2013 (л.д. 35-36, т. 10) в удовлетворении ходатайства ООО «ИнжСтройРесурс» (ИНН 7708614522) о привлечении его к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, отказано.

Префектура ЗАО г. Москвы заявила ходатайство об уточнении предмета заявленных требований. Префектура ЗАО г. Москвы просит признать капитально построенный объект на самовольно занимаемом земельном участке - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1), самовольной постройкой; обязать ООО «МОЙНТ» снести самовольную постройку - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1) до деморфамационного шва, проходящего по оси РЗ и Т5. В случае не исполнения решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу, предоставить истцу право сноса вышеуказанной самовольной постройки.

Протокольным определением от 26.04.2013 данное ходатайство судом удовлетворено, в порядке ст. 49 АПК РФ.

Определением от 26.04.2013 (л.д. 47-48, т. 10) принят отказ Префектуры ЗАО г. Москвы (ОГРН 1027700594206, ИНН 7731202301) от исковых требований к ЗАО «Строймонтаж-1» (ОГРН 1037739947222, ИНН 7704504913), ЗАО «АВАТОН» (ОГРН 1097746756183, ИНН 7718786390), производство по делу в этой части прекращено. Указанным определением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ЗАО «Строймонтаж-1» (ОГРН 1037739947222, ИНН 7704504913), ЗАО «АВАТОН» (ОГРН 1097746756183, ИНН 7718786390), Правительство Москвы (ОГРН 1027739813507, ИНН 773100645700).

Определением от 07.05.2013 (л.д. 70-71, т. 10) принято встречное исковое заявление ООО «МОЙНТ» (ОГРН 1027700584064, ИНН 7715279138) к Префектуре ЗАО г. Москвы (ОГРН 1027700594206, ИНН 7731202301) о признании за ООО «МОЙНТ» права собственности на объект незавершенного строительства – физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3 для совместного рассмотрения с первоначальным иском.

Определением от 01.07.2013 (л.д. 149-150, т. 10) произведена замена Департамента земельных ресурсов города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20, дата регистрации 08.02.2003) на Департамент городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20, дата регистрации 27.02.2013).

Определением от 05.07.2013 (л.д. 60-62, выделенный том) в удовлетворении ходатайства ООО «ИнжСтройРесурс» и ООО «Стайлз Компани» о привлечении их к участию в деле в качестве третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования

относительно предмета спора, о взыскании с ООО «МОЙНТ» расходов на ее постройку в размере 17 341 397 руб. 57 коп. в пользу ООО «Стайлз Компани» и 4 335 349 руб. 39 коп. в пользу ООО «ИнжСтройРесурс» отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2013 № 09АП-26717/2013 (л.д. 136-137, выделенный том) указанное определение суда от 05.07.2013 оставлено без изменения.

Определением от 16.09.2013 (л.д. 81, т. 11) ЗАО «АВАТОН» привлечено в качестве соответчика по встречным требованиям.

Определением от 25.10.2013 (л.д. 138-139, т. 11) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Временный управляющий ООО «МОЙНТ» - Серан Андрей Владимирович.

Определением от 05.12.2013 (л.д. 37-38, т. 12) ТСЖ «Кутузовская Ривьера» привлечено в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями к ООО «МОЙНТ» (ОГРН 1027700584064, ИНН 7715279138), ЗАО «АВАТОН» (ОГРН 1097746756183, ИНН 7718786390), с учетом уточнения круга лиц, к которым предъявлены требования о признании незавершенного строительством здание физкультурно-оздоровительного комплекса общим имуществом домовладельцев жилого комплекса, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нежинская, 1 (строительный адрес г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 южнее больницы № 1).

Определением от 28.01.2014 (л.д. 110, т. 12) Департамент городского имущества города Москвы привлечен в качестве соистца.

Определением от 15.08.2014 (л.д. 138-139, т. 13) принят отказ ТСЖ «Кутузовская Ривьера» (ОГРН 1097746394833, ИНН 7729635160) от самостоятельных требований к ЗАО «АВАТОН» (ОГРН 1097746756183, ИНН 7718786390) о признании незавершенного строительством здание физкультурно-оздоровительного комплекса общим имуществом домовладельцев жилого комплекса, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нежинская, 1 (строительный адрес г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 южнее больницы № 1), производство по делу в этой части прекращено.

Третьи лица – Правительство Москвы, Мосгосстройнадзор, ГУ Управа района Очаково-Матвеевское г. Москвы, Госинспекция по недвижимости, Управление Росреестра по Москве, ЗАО «Строймонтаж-1», Временный управляющий ООО «МОЙНТ» - Серан А.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены по всем известным суду адресам, в том числе путем публичного размещения информации по делу на официальных сайтах Арбитражного суда города Москвы <http://www.msk.arbitr.ru/> и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации <http://www.arbitr.ru/>, в связи с чем, дело рассмотрено в отсутствие указанных третьих лиц, в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

В обоснование заявленных требований Префектура ЦАО г. Москвы указывает на то, что на основании распоряжения префекта ЗАО г. Москвы от 09.06.2006 № 826-РП ООО «Мойнт» был предоставлен земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1) на условиях аренды под строительные площадки для организации строительства жилого комплекса на прилегающем участке, с последующим освобождением территории.

Как указывает первоначальный истец, между ООО «Мойнт» и Департаментом земельных ресурсов г. Москвы был оформлен договор аренды земельного участка от 30.06.2006 № М-07-507707 согласно п. 1.4 которого участок расположен в водоохранной зоне.

Префектура ссылается на то, что согласно акту проверки Госинспекции по недвижимости № 9073564 от 28.05.2010, ООО «Мойнт» в нарушение особых условий договора аренды на части данного земельного участка, площадью 950 кв.м осуществило самовольное строительство здания физкультурно-оздоровительного комплекса, разрешительная документация на возведение строения не представлена.

Первоначальный истец указывает на то, что спорный объект 15.10.2010 рассматривался на окружной комиссии по пресечению самовольного строительства на территории ЗАО г. Москвы № КСС-7/0-0-3-0 и признан, обладающим признаками самовольного строительства. ООО «Мойнт» 21.12.2010 направлено письмо о сносе

строения в добровольном порядке и освобождении участка, которое до настоящего времени не исполнено.

Ссылаясь на постановление Правительства Москвы от 23.05.2006 № 333-ПП, в соответствии с которым Префектура наделена полномочиями на обращение в суд с данным иском, истец по первоначальному иску просит в судебном порядке, с учетом проведенной строительно-технической экспертизы в рамках данного дела и указаний ФАС МО от 05.02.2013, признать капитально построенный объект на самовольно занимаемом земельном участке - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1), самовольной постройкой; обязать ООО «МОЙНТ» снести самовольную постройку - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1) до деморфамационного шва, проходящего по оси РЗ и Т5. В случае не исполнения решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу, предоставить истцу право сноса вышеуказанной самовольной постройки.

Ответчик по первоначальному иску – ООО «Мойнт» в судебном заседании возражал против удовлетворения первоначального иска по доводам, изложенным в письменных пояснениях (л.д. 73-75, т. 6), а также в отзыве на исковое заявление (л.д. 29-34, т. 12), указывая, что спорная постройка не создает угрозу жизни и здоровью граждан и окружающей среде, что подтверждается заключением экспертов Центра судебных и негосударственных экспертиз «Индекс» от 12.03.2012, в связи с чем, на такие правоотношения распространяется срок исковой давности,

ООО «Мойнт» указывает, что, учитывая, что ответчик на стадии подготовки к строительству спорного объекта предпринимал меры к получению разрешительной документации, что подтверждается письмом заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 21.12.2010 (л.д. 18-19, т. 6). В письме указано, что 13.12.2007 комиссия по вопросам земельных отношений в Западном административном округе г. Москвы согласилась с возможностью градостроительной проработки ООО «Мойнт» вопроса размещения спорного объекта.

Таким образом, исходя из фактических обстоятельств дела, поскольку земельный участок выбыл из владения собственника, то требование о сносе самовольно построенного на арендованном земельном участке объекта недвижимости может быть предъявлено в пределах срока исковой давности – три года. Ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности.

В обоснование встречных требований (л.д. 124-128, т. 10), ООО «Мойнт» указало, что на основании распоряжения префекта ЗАО г. Москвы от 09.06.2006 № 827-РП, между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ООО «Мойнт» 30.06.2006 заключен договор краткосрочной аренды земельного участка № М-07-507707 (л.д. 6-19, т. 1). На стадии подготовки к строительству спорного объекта предпринимал меры к получению разрешительной документации, что подтверждается письмом заместителя Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 21.12.2010 (л.д. 18-19, т. 6), в котором указано, что 13.12.2007 комиссия по вопросам земельных отношений в Западном административном округе г. Москвы согласилась с возможностью градостроительной проработки ООО «Мойнт» вопроса размещения спорного объекта.

Как указывает ООО «Мойнт» земельный участок, на котором расположен спорный объект, был предоставлен ООО «Мойнт» под строительные площадки именно для строительства социального объекта – жилого комплекса. Заключением экспертов от 12.03.2012 № А40-36522/11-85-328 (л.д. 70-138, т. 4) установлено, что эксплуатация спорного объекта не создает угрозу безопасности жизни и здоровью людей. Таким образом, материалами дела не подтверждено, что спорный объект возведен с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку.

ООО «Мойнт» полагает, что из представленных в материалы дела документов, усматривается, что земельный участок по адресу г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы № 1) был передан ООО «Мойнт» в соответствии с распоряжениями

Префекта ЗАО г. Москвы. При осуществлении строительства, ООО «Мойнт» предприняло все необходимые меры для получения исходно-разрешительной документации на возведение спорного объекта. Исходя из совокупности представленных доказательств, следует, что возведение спорного объекта, ООО «Мойнт» предприняло все надлежащие меры к легализации постройки, в связи с чем, ссылаясь на информационное письмо Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 143, п. 3 ст. 222 ГК РФ, ООО «Мойнт» просит признать за ним право собственности на объект незавершенного строительства – физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3.

ТСЖ «Кутузовская Ривьера» в судебном заседании возражало в удовлетворении первоначальных и встречных требований по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление и письменных пояснениях, указывая, что самостоятельные требования ТСЖ исключают удовлетворение первоначальных и встречных требований.

В обоснование самостоятельных требований ТСЖ «Кутузовская Ривьера» (далее – ТСЖ) указывает, что на основании решения общего собрания собственников помещений от 25.03.2011 предъявляет в настоящем деле интересы домовладельцев жилого комплекса по адресу г. Москва, ул. Нежинская, д. 1, инвестировавших строительство всех объектов жилого комплекса, в том числе – объектов инфраструктуры, представляющих собой их общее имущество.

Как указывает ТСЖ в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 16.09.2004 № 1852-РФ ООО «Мойнт» являлся застройщиком многоэтажного жилого комплекса по адресу г. Москва, ул. Нежинская, д. 1 (строительный адрес г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 южнее больницы № 1). Указанным распорядительным документом Правительство Москвы приняло к сведению финансирование будущего строительства в соответствии с действующим инвестиционным законодательством РФ – за счет собственных и/или привлеченных денежных средств застройщика, а следовательно, без участия в финансировании строительства со стороны Правительства Москвы.

На основании указанного распоряжения, ООО «Мойнт» заключало договоры долевого участия в строительстве жилого комплекса с гражданами и юридическими лицами, привлекая их денежные средства для использования на всех этапах строительства (п. 3.5 договора совместного участия - соинвестирования).

ТСЖ ссылается на то, что проектная документация предусматривала возведение жилого комплекса из 4 жилых корпусов и других объектов инфраструктуры, в том числе подземной автостоянки. Кроме того, застройщик на привлеченные денежные средства инвесторов начал возведение на отведенном под строительство земельном участке спорного здания, физкультурно-оздоровительного комплекса. Этот объект, по утверждению застройщика, предлагавшего инвесторам финансировать строительства, входил в будущую инфраструктуру жилого комплекса, предназначался для организации активного отдыха домовладельцев в качестве их общего имущества.

ТСЖ указывает, что в соответствии с п. 6.1 указанного распоряжения, ООО «Мойнт» по окончании строительства всего объекта должно было оформить имущественные права на возведенный объект в соответствии с действующим законодательством, то есть в соответствии со ст. 16 ФЗ № 214-ФЗ. Таким образом, собственники помещений жилого комплекса по адресу г. Москва, ул. Нежинская, д. 1, возмещенного ООО «Мойнт» в соответствии с распоряжением, являлись участниками долевого строительства всего жилого комплекса и приобрели, право на долю в общем имуществе домовладельцев.

Не сумев в дальнейшем оформить разрешительную документацию на строительство ФОКа, ООО «Мойнт» оставило сооружение недостроенным и прекратило свою деятельность по застройке жилого комплекса. Жилые корпуса указанного жилого комплекса приняты в эксплуатацию в 2008 г., инвесторы стали оформлять в собственность инвестированные помещения, приобретая одновременно право на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество (инфраструктуру жилого комплекса).

Так, ТСЖ указывает, что инвестор Темников Андрей Владимирович 28.12.2005 заключил инвестиционный договор № Н-205/1 о совместном участии с ООО «Мойнт» в строительстве жилого комплекса с подземным гаражом-стоянкой по адресу г. Москва, ул.

Нежинская, владение 3, южнее больницы № 1 (строительный адрес). В соответствии с данным договором Темников А.В. приобрел право собственности на квартиру № 154 корпуса 1 дома 1 по ул. Нежинская в г. Москве, а также приобрел право на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество комплекса пропорционально размеру общей площади жилого помещения и размеру инвестированных средств.

Инвесторы финансировали строительство не только непосредственно помещений, но и соответствующей части сооружаемого в рамках проекта имущества, не являющегося частями квартир и предназначенного для обслуживания более одного помещения, в том числе – сооружений инженерно-технического обеспечения жилого комплекса, а также сооружения, предназначенного для организации физкультурно-оздоровительных занятий. С даты регистрации 30.03.2009 права на квартиру № 154, Темникову, как инвестору строительства и собственнику жилого помещения в многоквартирном жилом комплексе, в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, принадлежит доля в праве долевой собственности на общее имущество, в том числе сооружений инженерно-технического обеспечения жилого комплекса, другие объекты инфраструктуры согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Таким образом, с 30.03.2009 возникло право общей долевой собственности домовладельцев жилого комплекса на объекты инфраструктуры, в числе которых входит спорный объект, в связи с чем, ТСЖ просит признать незавершенным строительством здание физкультурно-оздоровительного комплекса общим имуществом домовладельцев жилого комплекса, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нежинская, 1 (строительный адрес г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 южнее больницы № 1).

ООО «Мойнт» возражало против самостоятельных требований ТСЖ, указывая, что у ТСЖ отсутствует право на предъявление подобного иска по доводам, изложенным в отзыве.

ООО «АВАТОН» возражало против заявленных требований ТСЖ по доводам, изложенным в отзыве (л.д. 87-89, т. 13), указывая, что спорный объект, расположен на земельном участке, соседнем с участком, на котором находится жилой комплекс, и по своему функциональному назначению не предназначен для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома; земельный участок и спорный объект не являются общим имуществом в многоквартирном доме в понимании ст. 36 ЖК РФ; ТСЖ не имело право самостоятельно обращаться с требованием о признании права собственности. Законом не предоставлено право товариществу собственников жилья, как самостоятельному юридическому лицу, обращаться в суд от имени юридического лица с требованием о признании права общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, только собственники помещений вправе принимать решение о признании права собственности на спорный объект.

В судебном заседании Префектура ЦАО г. Москвы и Департамент городского имущества города Москвы поддержали заявленные иски, возражали против удовлетворения встречных требований и самостоятельных требований ТСЖ.

ООО «Мойнт» в судебном заседании возражало против удовлетворения первоначально заявленных требований и самостоятельных требований ТСЖ, поддержало встречные требования.

ЗАО «АВАТОН», Мауергауз В.В. в судебном заседании возражали против всех заявленных требований.

В ходе судебного разбирательства, суд неоднократно откладывал рассмотрение настоящего спора для урегулирования спора мирным путем. Однако урегулирования спора миром стороны не достигли, в связи с чем, данный спор рассмотрен по существу.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей Префектуры ЦАО г. Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, ООО «Мойнт», ТСЖ «Кутузовская Ривьера», ООО «АВАТОН», Мауергауз В.В., исследовав и оценив в совокупности по правилам ст. 71 АПК РФ представленные доказательства, с учетом указаний кассационной инстанции, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований и удовлетворении самостоятельных требований ТСЖ «Кутузовская Ривьера», исходя из следующего.

В соответствии со ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ правом на обращение в арбитражный суд обладает заинтересованное лицо за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Согласно п. 1 ст. 125 ГК РФ, от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

На основании Закона города Москвы от 28.06.1995 Устав города Москвы от имени города Москвы полномочия собственника осуществляют органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной уставом или иными правовыми актами.

В соответствии с Положением о префектуре административного округа города Москвы, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 24.02.2010 № 157-ПП «О полномочиях территориальных органов исполнительной власти города Москвы», префектура, осуществляя исполнительно-распорядительную деятельность в области градостроительной деятельности, строительства и реконструкции, принимает в установленном порядке необходимые меры к сносу самовольных построек в административном округе, в установленных Правительством Москвы случаях, предъявляет в суды иски от своего имени или от имени Правительства Москвы.

Постановлением Правительства Москвы от 31.05.2011 № 234-ПП «Об организации работы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории города Москвы» Префектура округа наделена правом в установленном порядке, предъявлять иски о сносе (демонтаже) некапитальных самовольно возведенных объектов на земельных участках при отсутствии ранее оформленных земельно-правовых отношений.

В соответствии с п. 2.2 постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП, Департамент городского имущества города Москвы в отношении объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 1.2 указанного постановления, заявляет в суд соответствующие требования. В соответствии с п. 1.2 постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП 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. Указанный перечень является приложением № 2 к постановлению № 819-ПП.

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 «Об утверждении Положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков», Департамент наделен полномочиями по обращению в судебные органы с исковыми требованиями о признании постройки самовольной и ее сносе; освобождению земельного участка; признании зарегистрированного права отсутствующим; признании права собственности города Москвы на самовольную постройку.

С самостоятельными требованиями Префектура ЗАО г. Москвы обратилась в суд 08.04.2011, то есть до издания постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП.

В соответствии с п. 1 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.

В силу пункта 2 вышеуказанной нормы права, 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.

В соответствии с п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного 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», собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.

Согласно п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 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.

В соответствии со ст. 29 Земельного кодекса РФ предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков.

Как следует из материалов дела, в соответствии с распоряжением префекта ЗАО г. Москвы от 09.06.2006 № 826-РП, ООО «Мойнт» предоставлен земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1) на условиях краткосрочной аренды под строительные площадки для организации строительства жилого комплекса на прилегающем участке, с последующим освобождением территории.

На основании вышеуказанного распоряжения, между Департаментом земельных ресурсов города Москвы (Арендодатель) и ООО «Мойнт» (Арендатор) 30.06.2006 заключен договор краткосрочной аренды земельного участка № М-07-507707 (л.д. 6-19, т. 1).

Из материалов дела усматривается, что ООО «Мойнт» на стадии подготовки к строительству спорного объекта предпринимало меры к получению разрешительной документации, что подтверждается письмом Заместителем Мэра Москвы в Правительстве Москвы от 21.12.2010 (л.д. 18-19, т. 6), в котором указано, что 13.12.2007 комиссия по вопросам земельных отношений в Западном административном округе г. Москве согласилась с возможностью градостроительной проработки ООО «Мойнт» вопроса размещения спорного объекта. Однако из-за приостановления строительства объекта предписанием Мосгостройнадзора от 21.04.2008 ООО «Мойнти» не успело получить всю необходимую документацию.

В силу п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса 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.

Таким образом, при рассмотрении исковых требований о сносе самовольной постройки суд обязан, в первую очередь, установить, что спорный объект недвижимости является самовольной постройкой, т.е. отвечает хотя бы одному из трех признаков самовольной постройки:

- возведение постройки (жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество) на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом и иными правовыми актами порядке;
- возведение постройки без получения на это необходимых разрешений;
- возведение постройки с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Вместе с тем, земельный участок, на котором расположен спорный объект, был предоставлен ООО «Мойнт» под строительные площадки именно для строительства социального объекта – жилого комплекса.

Пунктом 26 совместного Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что, рассматривая иски 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. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Для устранения противоречий по делу, в целях определения, является ли спорный объект отдельно стоящим зданием или конструктивно связан с жилым домом, входящим в состав жилого комплекса «Кутузовская Ривьера», Префектурой ЗАО г. Москвы было заявлено ходатайство о назначении строительно-технической экспертизы.

Определением суда от 14.12.2011 (л.д. 132-133, т. 3) ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы удовлетворено. Указанным определением назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС», экспертам Светлолобову В.В., Седневу М.Ю., с постановкой перед экспертами следующих вопросов:

1. Является ли спорный объект отдельно возведенным зданием?
2. Имеет ли спорный объект единый с жилым домом фундамент, смежные стены?
3. Каково нынешнее состояние спорного объекта?
4. Возможен ли снос (демонтаж) спорного объекта без причинения ущерба зданию жилого дома?
5. Соответствует ли спорный объект градостроительным нормам (строительным нормам и правилам)?
6. Создает ли эксплуатация спорного объекта угрозу безопасности жизни и здоровью людей?

Заключением экспертов № А40-36522/11-85-328 от 12.03.2012 (л.д. 70-138, т. 4) Центром судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС» сделаны следующие выводы: Спорный объект физкультурно-оздоровительного комплекса является отдельно-возведенным зданием. Физкультурно-оздоровительный комплекс пристроен к корпусу А жилого комплекса и конструктивно связан с ним. Спорный объект и жилой дом частично имеют единый фундамент, колонны несущего каркаса и стены. На момент обследования здание физкультурно-оздоровительного комплекса находилось в стадии незавершенного строительства: возведены каркас и стены здания. Крыша и ограждающие конструкции не выполнены. Несущие конструкции здания находятся в работоспособном состоянии. Признаков деформаций и недостаточной несущей способности конструкций не обнаружено. Снос (демонтаж) спорного объекта без причинения ущерба зданию жилого дома возможен лишь частично до деформационного шва, проходящего по оси РЗ и Т5 (рисунок 4 – л.д. 109, т. 4). Конструкции здания физкультурно-оздоровительного комплекса не соответствует СНиП 52-01-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения» в части обеспечения сохранности арматуры (недостаточной величиной защитного слоя бетона), а также трещиностойкости бетона. Данные несоответствия не являются критическими – строительные конструкции пригодны к дальнейшей эксплуатации при устранении данных несоответствий.

Из указанного заключения не следует, что эксплуатация спорного объекта создает угрозу безопасности жизни и здоровью людей.

Таким образом, материалами дела не подтверждено, что спорный объект возведен с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время, суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению

разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Из представленных в материалы дела документов усматривается, что земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1) был передан ООО «Мойнт» в соответствии с распоряжениями префекта ЗАО г. Москвы. При осуществлении строительства, ООО «Мойнт» предпринимало все необходимые меры для получения исходно-разрешительной документации на возведение спорного объекта, что нашло свое отражение в материалах дела.

Из материалов дела следует, что 06.03.2012 между ООО «Мойнт» и ЗАО «АВАТОН» заключен договор инвестирования реконструкции жилого дома и строительства физкультурно-оздоровительного комплекса № 3 -НЖ-5 (л.д. 15-25, т. 5), в соответствии с которым ЗАО «АВАТОН» вносит необходимые денежные средства и получает право собственности на спорный объект.

10.04.2012 между ООО «Мойнт» и ЗАО «АВАТОН» заключено дополнительное соглашения к вышеуказанному договору инвестирования (л.д. 21-22, т. 6), где стороны договорились о том, что в связи с изменением фактических обстоятельств и невозможностью для ООО «Мойнт» дальнейшего исполнения своих обязательств по договору, стороны приняли решение о передаче ЗАО «АВАТОН» объекта в степени строительной готовности. Этим же соглашением предусмотрено, что право собственности на построенный объект, после исполнения обязательств по оплате инвестиционного взноса, будет принадлежать ЗАО «АВАТОН», а какие-либо права ООО «Мойнт» на спорный объект прекращаются.

Как следует из материалов дела, 06.05.2012 ООО «Мойнт» и ЗАО «АВАТОН» заключили соглашение о прекращении обязательств новацией, в соответствии с которым ЗАО «АВАТОН» одновременно с подписанием соглашения передало ООО «Мойнт» простой беспроцентный вексель (л.д. 23-24, т. 6).

Таким образом, представленными в материалы дела доказательствами, подтверждается, что ЗАО «АВАТОН» возместило ООО «Мойнт» все расходы на возведение спорного и объекта.

Из материалов дела следует, что ЗАО «АВАТОН» письмом обратилось в Департамент земельных ресурсов города Москвы (л.д. 107, т. 6) с просьбой заключить договор аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, Нежинская ул., вл. 3 (южнее больницы № 1) для завершения последним строительства физкультурно-строительного комплекса.

Отменяя решение суда и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда по настоящему делу, Федеральный арбитражный суд Московского округа, ныне Арбитражный суд Московского округа указал следующее.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 названной статьи.

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.

Согласно разъяснениям, приведенным в пунктах 24 и 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного 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», по смыслу абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчиков ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (правообладателем земельного участка).

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску является застройщик. В этом случае застройщик имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку.

ЗАО «АВАТОН» не является правообладателем земельного участка, на котором возведена спорная постройка, поэтому у судов первой и апелляционной инстанций не имелось оснований для признания за этим лицом права собственности на эту постройку.

Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.05.2013 № ВАС-5866/13 об отказе в передаче дела № А40-36522/11-85-328 Арбитражного суда города Москвы в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.02.2013 указано следующее.

При рассмотрении дела судами установлено, что названный выше объект возведен на части земельного участка площадью 950 кв.м из состава земельного участка общей площадью 3 708 кв.м с кадастровым номером 770712009039, предоставленного в аренду ООО «МОЙНТ» по договору от 30.06.2006 N М-07-507707, без получения разрешения на строительство такого объекта.

На другой части земельного участка расположен высотный жилой комплекс, состоящий из четырех корпусов, один из которых непосредственно примыкает к спорной постройке.

Из заключения строительно-технической экспертизы в отношении спорного объекта от 12.03.2012, проведенной по определению суда первой инстанции, установлено, что спорный объект - физкультурно-оздоровительный комплекс является отдельно возведенным зданием, пристроенным к корпусу «А» жилого комплекса, и конструктивно связан с ним, так как спорный объект и жилой дом частично имеют единый фундамент, колонны несущего каркаса и стены, в связи с чем, снос (демонтаж) спорного объекта без причинения ущерба зданию жилого дома возможен лишь частично.

На основании положения пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Исходя из разъяснений по вопросам применения статьи 222 ГК РФ и рассмотрения споров, связанных с самовольной постройкой, содержащихся в Постановлении Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного 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», суд кассационной инстанции признал, что общество «Аватон», не обладающее соответствующим правом на земельный участок, не является лицом, которое вправе при соблюдении определенных условий обратиться с иском о признании права собственности на самовольную постройку.

Таким образом, судами вышестоящих инстанций установлено, что ЗАО «Аватон» не обладает соответствующим правом на вышеназванный земельный участок.

Суд также отмечает, что Департаментом земельных ресурсов города Москвы, ныне Департамент городского имущества города Москвы направлено в адрес ООО «Мойнт» уведомление от 21.12.2012 № 33-И-7573/12 (л.д. 86, т. 12) об отказе от договора аренды от 30.06.2006 № М-07-507707.

Таким образом, в отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок, а также, учитывая, что ООО «Мойнт» передало свои права ЗАО «Аватон», встречные иски о признании за ООО «МОЙНТ» права собственности на объект незавершенного строительства – физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3, не могут быть удовлетворены.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 09.08.2012 по делу № А40-65456/12-9-631 (л.д. 25-28, т. 12) установлено, что земельный участок сформирован для целей строительства жилого комплекса. Следовательно, с учетом норм ст. 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности муниципального образования на земельный участок под вновь возникшим в застройке многоквартирным домом прекратится и прекратится право на взимание арендных платежей за такой участок с момента государственной регистрации права собственности на помещение в таком доме.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому относится и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами.

При этом пункт 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит правило о проведении одновременной государственной регистрации права на помещение в многоквартирном доме и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Исходя из названных положений Жилищного кодекса, Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также разъяснений, содержащихся в пунктах 66, 67 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного 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», земельный участок, сформированный и поставленный на кадастровый учет, находится у собственников помещений на праве общей долевой собственности с момента государственной регистрации права участниками долевого строительства на объект долевого строительства.

В силу названных норм, с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок

поступает в долевую собственность иных лиц, а уполномоченный орган исполнительной власти утрачивает право на распоряжение участком.

Решением Никулинского районного суда г. Москвы от 17.04.2012 по делу № 2-1836/12 (л.д. 114-119, т. 11) судом установлено следующее. 28.12.2005 между Темниковым А.В. и ООО «Мойнт» был заключен инвестиционный договор № Н-205/1 о совместном участии ООО «Мойнт» и физического лица в строительстве жилого комплекса с подземным гаражом-стоянкой по адресу г. Москва, ул. Нежинская, «южнее больницы № 1» (строительный адрес). В соответствии с данным договором Темников А.В. приобрел право собственности на квартиру № 154 корпуса 1 дома 1 по ул. Нежинская в г. Москве, а также приобрел право на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого комплекса пропорционально размеру общей площади жилого помещения и размеру инвестированных средств. Темников финансировал строительство не только непосредственно квартиры, но и соответствующей части сооружаемого в рамках проекта имущества, не являющегося частями квартир и предназначенного для обслуживания жилого комплекса.

Указанным решением установлено, что 30.03.2009 Темников А.В. в установленном порядке зарегистрировал право собственности на переданную ООО «Мойнт» квартиру № 154 по адресу г. Москва, ул. Нежинская, д. 1, корп. 1. С данной даты, Темникову А.В., как собственнику жилого помещения в многоквартирном жилом комплексе, в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, принадлежит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 14.04.2014 по делу № А40-15484/14 (л.д. 8-11, т. 13) в удовлетворении заявленных требований ТСЖ «Кутузовская Ривьера» о признании права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого комплекса по адресу г. Москва, ул. Нежинская, д. 1 (корп. 1-4) на земельный участок № 77:07:12009:039 (кадастровый номер 70110506) отказано.

При этом судом установлено следующее.

В 2009 г. собственники помещений организовали некоммерческую организацию Товарищество собственников жилья «Кутузовская Ривьера».

ТСЖ пояснило, что общее имущество владельцев помещений жилого комплекса расположено как непосредственно на земельном участке № 77:07:12009:017 под жилыми корпусами (кадастровый номер 70302425), так и на смежном земельном участке, отведенном под застройку жилого комплекса № 77:07:12009:039 (кадастровый номер 70110506).

Решением общего собрания от 25.03.2011 собственники помещений постановили провести оформление придомового земельного участка № 77:07:12009:039 (кадастровый номер 70110506) в общедолевую собственность домовладельцев.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем, по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона, собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 36 Жилищного кодекса РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Таким образом, право общей долевой собственности собственников помещений в

многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, возникает в силу положений ЖК РФ и Вводного закона, поэтому заявитель вправе требовать формирования границ этого участка.

С учетом изложенного, у собственников помещений жилого комплекса по адресу г. Москва, ул. Нежинская, дом 1, есть полное право, основанное на Законе и подтвержденное вступившими в законную силу решениями судов Российской Федерации на земельный участок № 77:07:12009:039 (кадастровый номер 70110506), подлежащий оформлению в их общую долевую собственность.

Из материалов дела следует, что решением общего собрания собственников помещений в товариществе собственников жилья «Кутузовская Ривьера», проведенного в форме заочного голосования от 25.03.2011 (л.д. 20, т. 12) принято решение о наделении Товарищества собственников жилья «Кутузовская Ривьера» полномочиями представлять интересы собственников в судах, Арбитражных судах, правоохранительных органах и иных юридических лицах, в том числе, по вопросу защиты общей собственности жилого комплекса.

Протоколом заседания правления ТСЖ «Кутузовская Ривьера» от 18.07.2014 (л.д. 124-127, т. 13) принято решение об одобрении правовой позиции ТСЖ «Кутузовская Ривьера» о гражданском деле № А40-36522/11-85-328 требования о признании спорного здания ФОКа общей долевой собственностью домовладельцев жилого комплекса по адресу г. Москва, ул. Нежинская, д. 1.

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка (правообладателем земельного участка).

Если самовольная постройка осуществлена на земельном участке, не принадлежащем застройщику, однако на ее создание были получены необходимые разрешения, с иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться правообладатель земельного участка. Ответчиком по такому иску является застройщик. В этом случае застройщик имеет право требовать от правообладателя возмещения расходов на постройку.

Согласно ч. 1 ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. При этом, арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (ч. 2 ст. 71 АПК РФ).

Согласно п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Исходя из совокупности представленных доказательств, в порядке ст. 71 АПК РФ, суд приходит к выводу, что при возведении спорного объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы № 1) соблюдение градостроительных регламентов, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных требований и нормативов свидетельствует о том, что спорный объект не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд также учитывает, что оставление спорного объекта в стадии незавершенного строительства противоречит интересам жителей данного района и городу в целом, что нашло свое отражение в самостоятельных требованиях ТСЖ «Кутузовская Ривьера», строительство физкультурно-оздоровительного комплекса необходимо завершить.

При этом суд учитывает неоднократное отложение рассмотрения настоящего дела по ходатайству сторон, в том числе по ходатайству ТСЖ, для урегулирования спора мирным путем.

На основании изложенного, суд считает самостоятельные требования ТСЖ «Кутузовская Ривьера» о признании незавершенного строительством здания физкультурно-

оздоровительного комплекса общим имуществом домовладельцев жилого комплекса, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нежинская, 1 (строительный адрес г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 южнее больницы № 1) подлежащим удовлетворению, а требования Префектуры ЗАО г. Москвы, Департамента городского имущества города Москвы о признании капитально построенный объект на самовольно занимаемом земельном участке - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы № 1), самовольной постройкой; обязанности ООО «МОЙНТ» снести самовольную постройку - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1) до деморфамационного шва, проходящего по оси РЗ и Т5. В случае не исполнения решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу, предоставить истцу право сноса вышеуказанной самовольной постройки, а также встречные требования ООО «МОЙНТ» о признании за ООО «МОЙНТ» права собственности на объект незавершенного строительства – физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3, не подлежащими удовлетворению.

При этом доводы ООО «Мойнт» и ЗАО «Аватон» судом отклоняются как необоснованные и противоречащие представленным в материалы дела доказательствам.

ООО «Мойнт» заявлено о пропуске истцом срока исковой давности.

Рассмотрев данное заявление, суд считает, что истцом не пропущен срок исковой давности, исходя из следующего.

В соответствии со ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Согласно ч. 2 ст. 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

В соответствии с ч. 1 ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Поскольку город Москва, считающий себя собственником земельного участка по адресу г. Москва, ул. Нежинская, владение 3, на котором расположен спорный объект, фактически земельным участком не владеет, требование о сносе данной постройки (здания) может быть предъявлено лишь в пределах срока исковой давности по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В данном случае на требование о сносе самовольной постройки распространяется трехлетний срок исковой давности, течение которого начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (статья 196 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела следует, что истец узнал о нарушенном праве, начиная с 31 марта 2008 года (дата протокола об административном правонарушении), что подтверждает сам истец в исковом заявлении, а также истец указывает на постановление Комитета Государственного строительного надзора города Москвы № 1480 от 11.04.2008 по делу об административном правонарушении, акт проверки Госинспекции по недвижимости № 9073564 от 28.05.2010, решение окружной комиссии по пресечению самовольного строительства на территории Западного административного округа города Москвы № КСС-7/0-0-3-0 от 15.10.2010. При этом, повторное установление факта наличия объекта самовольного строительства в 2010 году на указанное обстоятельство не влияет.

Согласно почтовому штемпелю на конверте (л.д. 73, т. 1), истец обратился в арбитражный суд с иском 29.03.2011, то есть в пределах, установленного законом трехлетнего срока исковой давности.

В соответствии со ст.ст. 102, 110 АПК РФ госпошлина по первоначальному иску относится на истца, поскольку истец в силу закона освобожден от уплаты госпошлины, госпошлина по первоначальному иску взысканию в доход бюджета не подлежит; госпошлина по встречному иску относится на ответчика по встречному иску, госпошлина по самостоятельным требованиям относится на ответчика.

На основании Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при

разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», ст.ст. 8, 10, 11, 12, 218, 222 ГК РФ, ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, руководствуясь ст.ст. 4, 16, 65, 71, 75, 81, 123, 130, 131, 132, 156, 167-170, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленных требований Префектуры ЗАО г. Москвы (ОГРН 1027700594206, ИНН 7731202301), Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674) к ООО «МОЙНТ» (ОГРН 1027700584064, ИНН 7715279138) о признании капитально построенный объект на самовольно занимаемом земельном участке - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы № 1), самовольной постройкой; обязанности ООО «МОЙНТ» снести самовольную постройку - здание физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1) до деморфационного шва, проходящего по оси РЗ и Т5. В случае не исполнения решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу, предоставить истцу право сноса вышеуказанной самовольной постройки, отказать.

В удовлетворении встречных требований ООО «МОЙНТ» (ОГРН 1027700584064, ИНН 7715279138) к Префектуре ЗАО г. Москвы (ОГРН 1027700594206, ИНН 7731202301), ЗАО «АВАТОН» (ОГРН 1097746756183, ИНН 7718786390) о признании за ООО «МОЙНТ» права собственности на объект незавершенного строительства – физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3, отказать.

Самостоятельные требования ТСЖ «Кутузовская Ривьера» (ОГРН 1097746394833, ИНН 7729635160) удовлетворить.

Признать незавершенное строительство здание физкультурно-оздоровительного комплекса общим имуществом домовладельцев жилого комплекса, расположенного по адресу г. Москва, ул. Нежинская, 1 (строительный адрес г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 южнее больницы № 1).

Взыскать с к Общества с ограниченной ответственностью «МОЙНТ» (ОГРН 1027700584064, ИНН 7715279138, 121059, г. Москва, ул. Брянская, 5, дата регистрации 27.12.2002) в пользу Товарищества собственников жилья «Кутузовская Ривьера» (ОГРН 1097746394833, ИНН 7729635160, адрес 121357, г. Москва, ул. Нежинская, 1, 1, дата регистрации 17.07.2009) расходы по госпошлине в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Судья:
тел.: 8(495)600-97-63

А.Р. Белова