



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12
адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**№ 09АП-55495/2014-ГК, № 09АП-55473/2014-ГК
№ 09АП-55498/2014-ГК, № 09АП-55897/2014-ГК**

**город Москва
8 апреля 2015 года**

дело № А40-36522/2011

**Полный текст постановления изготовлен 8 апреля 2015 года.
Резолютивная часть объявлена 1 апреля 2015 года.**

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

Председательствующего Барановской Е. Н.

судей Кузнецовой Е.Е., Панкратовой Н.И.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Тимониным Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы Общества с ограниченной ответственностью «ИнжСтройРесурс», Закрытого акционерного общества «АВАТОН», Общества с ограниченной ответственностью «МОЙНТ» и Департамента городского имущества города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 31 октября 2014 года по делу № А40-36522/2011, принятое судьей Беловой А.Р.,

по иску Префектуры Западного административного округа города Москвы (ОГРН 1027700594206, ИНН 7731202301), Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)

к Обществу с ограниченной ответственностью «МОЙНТ» (ОГРН 1027700584064, ИНН 7715279138)

3-и лица - Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, Государственное учреждение Управа района Очаково-Матвеевское города Москвы, Товарищество собственников жилья «Кутузовская Ривьера», Мауергауз Валерия Вячеславовна, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Закрытое акционерное общество «Строймонтаж-1», Правительство Москвы, Закрытое акционерное общество «АВАТОН», Временный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «МОЙНТ» Серан Андрей Владимирович

о признании здания самовольной постройкой и об обязанности снести самовольно возведенный объект

по встречному иску Общества с ограниченной ответственностью «МОЙНТ»

к Префектуре Западного административного округа города Москвы, Закрытому акционерному обществу «АВАТОН» (ОГРН 1097746756183, ИНН 7718786390)

о признании права собственности на объект незавершенного строительства

по самостоятельным требованиям Товарищества собственников жилья «Кутузовская Ривьера» (ОГРН 1097746394833, ИНН 7729635160)
к Обществу с ограниченной ответственностью «МОЙНТ», Закрытому акционерному обществу «АВАТОН»
о признании незавершенного строительством здания общим имуществом домовладельцев жилого комплекса,

при участии в судебном заседании представителей:

от Префектуры ЗАО г. Москвы – Морозов И.Н. по доверенности от 05.12.2014 г.

от Департамента городского имущества города Москвы - Морозов И.Н. по доверенности от 30.12.2014 г.

от ТСЖ «Кутузовская Ривьера» - Минеев П.П. по доверенности от 12.01.2015 г., Острианская В.Д. по доверенности от 12.01.2015 г., Парий А.И. (на основании выписки из протокола т 30.05.2013 г.)

от Правительства Москвы – Морозов И.Н. по доверенности от 01.09.2014 г.

В судебное заседание не явились: представители ООО «МОЙНТ», Мосгосстройнадзора, Госинспекции по недвижимости города Москвы, ГУ Управа района Очаково-Матвеевское города Москвы, Мауергауз В.В., Управление Росреестра по Москве, ЗАО «Строймонтаж-1», ЗАО «АВАТОН», Временный управляющий ООО «МОЙНТ» Серан А.В., ООО «ИнжСтройРесурс» – извещены.

УСТАНОВИЛ:

Префектура Западного административного округа города Москвы (далее – Префектура ЗАО г. Москвы) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями к Обществу с ограниченной ответственностью «МОЙНТ» (далее – ООО «МОЙНТ») Закрытому акционерному обществу «Строймонтаж-1» (далее – ЗАО «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) и об обязанности ответчиков снести указанную выше самовольную постройку; в случае неисполнения решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу предоставить истцу право сноса вышеуказанной самовольной постройки.

В процессе судебного разбирательства определением суда от 22.05.2011 г. к участию в деле в качестве соответчика привлечено Закрытое акционерное общество «АВАТОН» (далее – ЗАО «АВАТОН»).

Определением от 01.06.2012 г. в редакции определения от 26.06.2012 г. судом для совместного рассмотрения с первоначально заявленным иском 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.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2012 г., оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2012 г., в удовлетворении исковых требований, заявленных Префектурой ЗАО г. Москвы, отказано. Встречное исковое заявление удовлетворено, за ЗАО «АВАТОН» признано право собственности на объект незавершенного строительства, физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.02.2013 г. решение Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2012 г. и

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2012 г. были 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.

В процессе нового судебного разбирательства Префектура ЗАО г. Москвы заявила об уточнении исковых требований и 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 деморфационного шва, проходящего по оси РЗ и Т5, при этом в случае не исполнения решения суда в течение трех месяцев с момента вступления его в законную силу, предоставить истцу право сноса вышеуказанной самовольной постройки. Данное заявление истца судом было принято в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Определением от 26.04.2013 г. судом принят отказ Префектуры ЗАО г. Москвы от исковых требований, заявленных к ЗАО «Строймонтаж-1» и к ЗАО «АВАТОН», производство по делу в указанной части прекращено, а вышеназванные лица привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Определением суда от 07.05.2013 г. для совместного рассмотрения с первоначально заявленным иском принято встречное исковое заявление ООО «МОЙНТ» к Префектуре ЗАО г. Москвы о признании за ООО «МОЙНТ» права собственности на объект незавершенного строительства – физкультурно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу г. Москва, ул. Нежинская, вл. 3.

Определением от 16.09.2013 г. ЗАО «АВАТОН» привлечено в качестве соответчика по встречным требованиям.

Определением от 05.12.2013 г. к участию в деле в качестве 3-его лица с самостоятельными требованиями на предмет спора привлечено Товарищество собственников жилья «Кутузовская Ривьера» (далее – ТСЖ «Кутузовская Ривьера»), которым заявлены требования к ООО «МОЙНТ» и ЗАО «АВАТОН» 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).

Определением от 28.01.2014 г. судом к участию в деле в качестве соистца привлечен Департамент городского имущества города Москвы.

Определением от 15.08.2014 г. судом принят отказ ТСЖ «Кутузовская Ривьера» от самостоятельных требований, заявленных к ЗАО «АВАТОН». Производство по делу в указанной части прекращено.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31 октября 2014 года по делу № А40-36522/2011 в удовлетворении исковых требований, заявленных Префектурой ЗАО г. Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы к ООО «МОЙНТ», отказано. В удовлетворении встречных исковых требований ООО «МОЙНТ», заявленных к Префектуре ЗАО г. Москвы отказано. Самостоятельные требования ТСЖ «Кутузовская Ривьера» удовлетворены, признано незавершенное 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).

Не согласившись с принятым решением в части удовлетворения самостоятельных требований ТСЖ «Кутузовская Ривьера», ЗАО «АВАТОН» и ООО «МОЙНТ» обратились в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят решение суда в указанной части отменить и принять по делу новый судебный акт.

По мнению заявителей апелляционных жалоб, спорное строение является самовольной постройкой, право долевой собственности собственников помещений на земельный участок под таким строением в силу положений ЖК РФ не возникает, однако суд первой инстанции указанным обстоятельствам дал ненадлежащую правовую оценку.

Заявители жалоб также ссылаются на отсутствие в материалах дела доказательств, свидетельствующих о финансировании собственниками жилых помещений строительства спорного объекта.

Департамент городского имущества города Москвы также обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда изменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований Префектуры ЗАО г. Москвы и Департамента, а в удовлетворении требований ТСЖ «Кутузовская Ривьера» отказать.

Заявитель апелляционной жалобы утверждает, что спорный объект возведен на земельном участке без оформления земельно-правовых отношений для целей строительства, отсутствия исходно-разрешительной документации и разрешения на строительство, однако указанные обстоятельства не были приняты судом во внимание при принятии обжалуемого акта.

На состоявшийся по делу судебный акт в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса РФ Обществом с ограниченной ответственностью «ИнжСтройРесурс» (далее – ООО «ИнжСтройРесурс») подана апелляционная жалоба, в которой заявитель ссылается на то, что спорная постройка была осуществлена им, однако к участию в деле Общество не было привлечено.

ООО «МОЙНТ», Комитет государственного строительного надзора города Москвы, Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, Государственное учреждение Управа района Очаково-Матвеевское города Москвы, Мауергауз Валерия Вячеславовна, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, ЗАО «Строймонтаж-1», ЗАО «АВАТОН», Временный управляющий ООО «МОЙНТ» Серан А.В., ООО «ИнжСтройРесурс», будучи надлежащим образом извещенными о месте и времени настоящего судебного разбирательства, явку представителей в судебное заседание апелляционного суда не обеспечили.

Проверив правильность применения норм материального и норм процессуального права, соответствие выводов Арбитражного суда города Москвы фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, и исследовав материалы дела, Девятый арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены либо изменения состоявшегося по делу судебного акта.

Предметом заявленного Префектурой ЗАО г. Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы по настоящему делу иска является требование о признании капитально построенного объекта на самовольно занимаемом земельном участке - здания физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, владение 3 (южнее больницы №1), самовольной постройкой и ее сносе; в свою очередь ООО «МОЙНТ» просит признать право собственности на указанный самовольно возведенный объект.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации под самовольной постройкой понимается 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.

Конституционным Судом Российской Федерации в пункте 2 Определения от 03.07.2007 г. № 595-О-П, разъяснено, что, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, то есть в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Как видно из материалов дела, в соответствии с Распоряжением Префекта ЗАО г. Москвы от 09.06.2006 г. № 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 г. был заключен договор краткосрочной аренды земельного участка № М-07-507707.

На указанном земельном участке ООО «МОЙНТ» было возведено спорное строение, при этом ООО «МОЙНТ» в установленном порядке разрешение на строительство указанного выше строения не получало.

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

Проведенной в процессе судебного разбирательства судебной экспертизой 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.

Таким образом, единый фундамент многоэтажного комплекса объединяет в единое целое жилые и нежилые сооружения, относящиеся к общему имуществу домовладельцев.

Как следует из материалов дела, спорное здание сооружалось в рамках инвестиционного проекта по застройке многоэтажного жилого комплекса по адресу: город Москва, ул. Нижинская, владение 3 южнее больницы № 1 на привлеченные застройщиком денежные средства инвесторов.

Решением Никулинского районного суда города Москвы от 17.04.2012 г. по делу № 2-1836/12 сооружения инженерно-технического обеспечения жилого комплекса, расположенные на указанном выше земельным участком, признаны общим имуществом домовладельцев жилого комплекса, при этом Апелляционным определением Московского

городского суда от 06.12.2012 г., оставившим упомянутое выше решение районного суда без изменения, подтверждено, что исходя из условий инвестиционного договора, сооружение жилого комплекса, в том числе – общего имущества, финансировалось со стадии проектных (предпроектных) работ до сдачи всего комплекса в эксплуатацию исключительно домовладельцами.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Как установлено упомянутым выше решением Никулинского районного суда города Москвы, 30.03.2009 г. гр-н Темников А.В. в установленном порядке зарегистрировал право собственности на переданную квартиру № 154 по адресу г. Москва, ул. Нежинская, д. 1, корп. 1. и с указанной 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.

Более того, как разъяснено в п. 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» 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 (т.е. Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), 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 ЖК РФ](#).

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 305 ГК 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.

Изложенное выше явилось снованием для обоснованного вывода суда первой инстанции о том, что 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.

По мнению судебной коллегии, суд первой инстанции правомерно признал, что построенное на денежные средства инвесторов незавершенное спорное здание располагается на земельном участке, подлежащем передаче на законном основании в состав общего имущества домовладельцев.

При этом суд обоснованно принял во внимание, 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», а также то, что строительство физкультурно-оздоровительного комплекса необходимо завершить.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу о том, что выводы суда первой инстанции основаны на нормах действующего законодательства, соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в нем доказательствам, в связи с чем апелляционные жалобы ЗАО «АВАТОН», ООО «МОЙНТ» и Департамента городского имущества города Москвы по изложенным в них доводам являются необоснованными и удовлетворению не подлежат.

Производство по апелляционной жалобе ООО «ИнжСтройРесурс», поданной в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса РФ, подлежит прекращению.

Как видно из материалов дела, ООО «ИнжСтройРесурс» при рассмотрении настоящего дела обращалось с заявлением о привлечении его к участию в дела в качестве 3-его лица с самостоятельными требованиями на предмет спора.

Определением суда от 05.07.2013 года, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2013 г., в удовлетворении заявления ООО «ИнжСтройРесурс» было отказано, при этом суд пришел к выводу об отсутствии у заявителя материально-правовой заинтересованности в исходе настоящего дела.

Основания полагать иное, заявителем жалобы судебной коллегии не представлено.

Так, ООО «ИнжСтройРесурс» участником спорных правоотношений не является, спорный объект недвижимости в собственности заявителя никогда не находился.

Судебная коллегия также отмечает, что наличие у лица какой-либо заинтересованности в исходе дела само по себе не предоставляет этому лицу право оспаривать судебный акт, поскольку по смыслу статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации такое право появляется только у лица, о правах и обязанностях которого суд уже принял решение.

Однако, из обжалуемого решения не усматривается, что оно принято о правах и обязанностях ООО «ИнжСтройРесурс», в тексте обжалуемого судебного акта отсутствуют какие-либо выводы в отношении заявителя, никаких обязанностей на него решение по настоящему делу не возлагает.

При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу о том, что применительно к **пункту 1 части 1 статьи 150** Кодекса производство по апелляционной жалоб ООО «ИнжСтройРесурс» подлежит прекращению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 150 частью 1 пунктом 1, 176, 266-268, 269 пунктом 1, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 31 октября 2014 года по делу № А40-36522/201 оставить без изменения, апелляционные жалобы Закрытого акционерного общества «АВАТОН», Общества с ограниченной ответственностью «МОЙНТ» и Департамента городского имущества города Москвы без удовлетворения.

Производство по апелляционной жалобе Общества с ограниченной ответственностью «ИнжСтройРесурс» прекратить.

Взыскать в доход федерального бюджета в уплату государственной пошлины по апелляционной жалобе с ЗАО «АВАТОН» - 2 000 руб., ООО «МОЙНТ» - 2 000 руб.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий:

Е. Н. Барановская

Судьи:

Е.Е. Кузнецова

Н.И. Панкратова