

**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

Дело № А40-47800/11  
6-395

31 мая 2012 г.

Резолютивная часть решения объявлена 22 мая 2012 г.

Полный текст решения изготовлен 31 мая 2012 г.

**Арбитражный суд г. Москвы в составе:****Судьи Селиверстовой Н.Н.****Протокол ведет секретарь судебного заседания Саргсян А.И.****рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску** Префектуры Восточного административного округа**к ответчикам: 1.ООО Фирма «Преображенский», 2.ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ»****третьи лица: 1.Департамент земельных ресурсов г. Москвы, 2.Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, 3.Восточное территориальное бюро технической инвентаризации, 4.Комитет государственного строительного надзора г. Москвы, 5. ООО «ПОО ЭЛАН»****о признании права отсутствующим**

В соответствии со ст. 63 АПК РФ суд проверил полномочия лиц, явившихся в заседание.

при участии:**от истца – Стрельцов М.В.** дов. от 09.11.11г.**от ответчиков – 1.Петрыкин А.В.** дов. от 14.03.11г., **2.Калина Н.А.** дов. от 19.11.10г.**от третьего лица – 4.Бутырин И.А.** дов. от 05.04.12г., **5.Рогоза А.В.** дов. от 07.07.11г.,  
1,2,3 – не явились, извещены.**УСТАНОВИЛ:**

Префектура Восточного административного округа обратилась в Арбитражный суд г. Москвы с иском о признании отсутствующим право собственности ООО Фирма «Преображенский» на часть здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Уральская, д.4Б, площадью 10,4 кв.м., признании отсутствующим право собственности ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ» на часть здания по адресу: г. Москва, ул. Уральская, д.4Б, площадью 101,7 кв.м.

Истец исковые требования поддерживает.

Первый ответчик по иску возражает. Второй ответчик по иску возражает, представил письменные пояснения.

Третьи лица - Комитет государственного строительного надзора г. Москвы, ООО «ПОО ЭЛАН» требования истца поддерживают.

1,2,3 Третьи лица - в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом. Дело рассматривается в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие указанных третьих лиц.

В обоснование заявленных требований истец указал, что Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за ответчиками зарегистрированы права собственности: за ООО Фирма «Преображенский» на часть здания расположенного по адресу: г. Москва, ул.

Уральская, д.4Б, площадью 10,4 кв.м., за ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ» на часть здания по адресу: г. Москва, ул. Уральская, д.4Б, площадью 101,7 кв.м.

Истец считает, что наличие зарегистрированных прав на объекты которые не являются объектами недвижимости нарушает права города Москвы как собственника земельного участка, так как влечет за собой незаконное обременение данного участка, предоставляя в соответствии сл ст. 271 ГК РФ и ст. 36 ЗК РФ ответчику право требовать предоставления земельного участка на соответствующем праве лишая возможности распоряжаться им в соответствии со ст.209 ГК РФ.

Зарегистрированное право собственности на объекты, являющиеся объектами временного размещения неправомерно придает им статус объектов недвижимости.

Решением окружной комиссии по имущественно-земельным отношениям и градостроительству на территории Восточного административного округа от 03.12.1997 г. протокол №64 п.29 ТОО фирма «Преображенский» по договору аренды по адресу: г. Москва, ул. Уральская, владение 4, был предоставлен земельный участок площадью около 12 кв.м. под строительство и эксплуатацию быстровозводимого торгового комплекса.

В соответствии с градостроительным заключением АПУ ВАО № 062-87 от 21.05.97 г. по данному адресу было согласовано размещение павильонов из быстровозводимых конструкций.

Как следует из решения окружной комиссии по имущественно-земельным отношениям и градостроительству на территории Восточного административного округа от 10.12.2003 г. протокол №37 п.12 ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ» по адресу: г. Москва, ул. Уральская, владение 4Б, предоставлялся в аренду земельный участок (кадастровый номер 77:03:00020115:71) площадью 252 кв.м. для эксплуатации магазина и хоздвора. Пунктом 4.1. особых условий арендатор обязался не изменять функционального назначения земельного участка.

Таким образом, как указывает истец, уполномоченными органами государственной власти города Москвы разрешения о предоставлении земельных участков под строительство на нем объектов недвижимости не выдавалось, следовательно, нет оснований для регистрации прав ответчиков на объекты недвижимости.

Согласно распоряжению Правительства Москвы от 30.03.1998 г. №229-РМ «О дополнительных мерах по упорядочению размещения и строительства некапитальных объектов на территории Москвы» объект, построенный из легких сборных конструкций к которым относится БВТК, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений, является объектом некапитального строительства и как следствие не может являться объектом недвижимости.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 г. в случаях, когда запись в ЕГРп нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Ответчик ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ» считает, что является добросовестным приобретателем спорной части здания по договору купли-продажи б/н от 15 января 2001 г.

Разрешение на строительство получало ООО «ПОО ЭЛАН», была осуществлена приемка госкомиссией оконченого строительства как быстровозводимого торгового комплекса. Первоначально право собственности на недвижимое имущество зарегистрировано за ООО «ПОО ЭЛАН».

Город Москва был осведомлен о строительстве и конечном результате.

21 июля 1997 г. АПУ ВАО выдано градостроительное заключение на установку сооружений, использование территории и внутриквартальные инженерные объекты.

Согласно указанному заключению видом строительных работ является замена временных строений -4-х палаток на единый быстровозводимый торговый комплекс.

Инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы от 14 июля 1998 г. дано разрешение ПОО Элан на производство подготовительных работ по строительству быстровозводимого торгового комплекса, устройство наружных коммуникаций и фундаментов.

03 ноября 1999 г. государственной приемочной комиссии составлен акт о приемке в эксплуатацию быстровозводимого торгового комплекса, утвержденный Префектурой ВАО г. Москвы 09.11.1999 г.

21 марта 2003 г. заместитель Префекта ВАО г. Москвы сообщил, что городской торговый патент не подлежит оформлению в связи с оформлением ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ» права собственности на объект недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Уральская, вл.4Б, и тем, что данный объект является стационарным.

Более того, в связи с тем, что спорное здание является объектом недвижимости и прошло техническую инвентаризацию, на него оформлен технический паспорт БТИ № 1542/16.

Заслушав пояснения представителей истца, ответчика, третьих лиц, рассмотрев материалы дела, исследовав и оценив представленные доказательства, суд считает, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между Московским земельным комитетом (арендодатель) и ответчиком ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ» (арендатор) заключен договор от 25.10.2004 № М-03-506330 краткосрочной аренды земельного участка площадью 252 кв.м., имеющего адресные ориентиры: Москва, Уральская улица, л.4Б, предоставляемого в аренду для эксплуатации магазина и хоздвора.

Согласно ст.2 Договора, договор заключен до 16 декабря 2008 г. По истечении срока действия договора и при отсутствии волеизъявления сторон на продление срока его действия, договор подлежит расторжению.

В соответствии с п.4.1. Договора, арендатор обязался не изменять функционального назначения земельного участка.

27 января 1998 г. между Московским земельным комитетом и ТОО «Фирма «Преображенский» заключен Договор аренды земельного участка №М-03-502085, предметом которого является земельный участок площадью 12 кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Уральская, владение 4, предоставляемый в аренду под строительство и эксплуатацию быстровозводимого комплекса.

Согласно ст. 2 договор заключается на 4 года 11 месяцев и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

Право собственности ООО Фирма «Преображенский» было зарегистрировано на основании Акта государственной приемочной комиссии №Б/Н от 09.11.1999, Утвержденный Распоряжением Зам. Префекта ВАО № 1053-В-РЗП от 09.11.1999 г., а право собственности ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ» было зарегистрировано на основании договора купли-продажи Б/Н от 15 января 2001 г. между ООО «ПОО ЭЛАН» и ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ». В свою очередь право собственности ООО «ПОО ЭЛАН» регистрировалось на основании Акта государственной приемочной комиссии «О приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию» от 03.11.1999 г., утвержденный Распоряжением заместителя Префекта ВАО от 09.11.1999 г. № 1053-В-РЗП.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом.

Представленные по делу доказательства свидетельствуют о том, что ответчикам было дано разрешение на строительство временного торгового центра, а не объекта недвижимости.

Из договоров краткосрочной аренды земельных участков так же не следует, что ответчикам был отведен земельный участок под строительство объекта недвижимости.

Содержание распорядительных документов и исходно-разрешительной документации свидетельствует о том, что ответчику было разрешено возведение объекта некапитального строительства; в материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие право пользования земельным участком в целях возведения капитального сооружения, а также соответствующие разрешения на строительство капитального объекта и проектно-сметная документация.

Следовательно, ответчикам было разрешено возвести и стать обладателем временного торгового центра из быстровозводимых конструкций, но не объекта недвижимости, который может быть в силу общих положений статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации отнесен к объектам, право собственности на которые подлежат государственной регистрации.

Определением суда от 03.11.2011 г. по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос, является ли здание по адресу: г. Москва, ул. Уральская, д.4Б, объектом недвижимого имущества (капитальный объект), перемещение которого без соразмерного ущерба его назначению не возможно, имеет ли здание по адресу: г. Москва, ул. Уральская, д.4Б, заглубленный фундамент.

В соответствии с выводами экспертов ФЮУ Российский федеральный центр судебной экспертизы при Минюсте РФ Макеева А.В., Татаринова М.В. здание по адресу: г. Москва, ул. Уральская, д.4Б является капитальным объектом (создано в результате капитального строительства), перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, по второму вопросу: здание по адресу: г. Москва, ул. Уральская, д.4Б имеет заглубленный фундамент.

Объекты, прочно связанные с землей, т.е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в силу п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации относятся к недвижимым вещам.

Таким образом, без соответствующего разрешения осуществлено на земельном участке строительство объекта недвижимости – здания торгового центра.

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 п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации является самовольной постройкой.

В соответствии с п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Вместе с тем, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности в силу п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, предусмотренном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (часть 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). По смыслу указанной нормы целью обращения лица, право которого нарушено, в арбитражный суд является восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов этого лица.

Способы защиты гражданских прав установлены ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного

владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим (п.51 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10 и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав").

Установлено, что спорный объект в силу ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации является объектом недвижимости, самовольной постройкой. На отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, являющихся недвижимым имуществом, распространяются положения ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, которой избраный истцом способ защиты нарушенного права не предусмотрен.

Арбитражный суд рассматривает требования истца по заявленному предмету и основанию и не вправе выйти за пределы заявленных требований.

Ответчиком было заявлено ходатайство о пропуске истцом срока исковой давности.

В связи с тем, что истцом избран ненадлежащий способ защиты, суд не дает оценку ходатайству ответчика о пропуске срок исковой давности.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, суд признает иски о признании отсутствующим право собственности ООО Фирма «Преображенский» на часть здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Уральская, д.4Б, площадью 10,4 кв.м., признании отсутствующим право собственности ООО «ПОО ВОИ АЛМАЗ» на часть здания по адресу: г. Москва, ул. Уральская, д.4Б, площадью 101,7 кв.м., не подлежащими удовлетворению.

На основании ст.ст. 4, 27, 49, 65, 71, 75, 121, 123, 102, 110, 123, 156, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

**Судья**

**Н. Н. Селиверстова**