

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 9 февраля 2011 г. N КГ-А40/16733-10

Дело N А40-173546/09-64-1132

Резолютивная часть постановления объявлена 02 февраля 2011 года.
Полный текст постановления изготовлен 09 февраля 2011 года.
Федеральный арбитражный суд Московского округа в составе:
председательствующего-судьи Кузнецова В.В.,
судей: Нужнова С.Г., Кобылянского В.В.,
при участии в заседании:
от истца: Овадюк Г.Т., доверенность N 4-47-20389/0 от 03.11.2010 г.;
от ответчиков: от ООО "Фирма "Союз-Сона": Абрамова Н.В., доверенность от 05.07.2010 г.; от ООО "Фортуна-Импульс": Айрапетов А.Ш., доверенность от 10.09.2010 г.; от Управления Росреестра по Москве: представитель не явился, извещен;
от третьих лиц: от Департамента земельных ресурсов города Москвы: Осипов М.А., доверенность N 33-и-3157/10 от 25.12.2010 г.; от ООО "Нива-Строй": представитель не явился, извещен;
рассмотрев 02 февраля 2011 года в судебном заседании кассационную жалобу истца - Правительства Москвы на решение от 25 июня 2010 года Арбитражного суда города Москвы, принятое судьей Зотовой Е.А., и на [постановление](#) от 04 октября 2010 года Девятого арбитражного апелляционного суда, принятое судьями Валиевым В.Р., Поповым В.В., Лаврецкой Н.В., по делу N А40-173546/09-64-1132 по иску Правительства Москвы о признании права отсутствующим к ООО Фирма "Союз-Сона", ООО "Фортуна-Импульс", Управлению Росреестра по Москве,
третьи лица: Департамент земельных ресурсов города Москвы, ООО "Нива-Строй",

установил:

Правительство Москвы (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском заявлением к ООО Фирма "Союз-Сона" о признании права собственности на часть здания общей площадью 97 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1905 года, д. 4, стр. 2, отсутствующим, о признании права собственности ООО "Фортуна-Импульс" на часть здания общей площадью 878,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1905 года, д. 4, стр. 2, отсутствующим, обязанности Управления Росреестра по Москве погасить запись в ЕГРП в отношении указанных объектов (согласно уточненным в порядке [статьи 49](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исковым требованиям).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25 июня 2010 года в удовлетворении иска отказано.

[Постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 04 октября 2010 года решение оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Правительство Москвы обратилось с кассационной жалобой, в которой просит решение и [постановление](#) отменить и принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

Заявитель жалобы считает судебные акты незаконными и необоснованными, как принятые с неправильным применением норм материального и процессуального права.

Управление Росреестра по Москве и ООО "Нива-Строй", извещенные надлежащим образом о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в судебное заседание суда кассационной инстанции не направили, что в силу [части 3 статьи 284](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители истца и Департамента земельных ресурсов города Москвы поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Представители ООО Фирма "Союз-Сона" и ООО "Фортуна-Импульс" возражали против удовлетворения жалобы, поддержали доводы, изложенные в отзывах, просили оставить решение и [постановление](#) без изменения.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, проверив в порядке [статьи 286](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения норм материального и процессуального права, кассационная инстанция находит решение суда первой инстанции и [постановление](#) апелляционного суда подлежащими отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, распоряжением Префекта ЦАО г. Москвы от 02.08.1994 г. N 1074 "О реконструкции торговых рядов и строительстве торговых комплексов" ТОО "Сона" поручено установить минимаркеты-павильоны на территории ТУ "Пресненское" по адресу: ул. Баррикадная, д. 19, стр. 2, Пресненский вал, д. 1/2, площадь ст. м. "Баррикадная"; распоряжением Префекта ЦАО г. Москвы от 26.09.1994 г. N 1152р установлено право пользования земельными участками на условиях краткосрочной аренды сроком на 3 года по ЦАО г. Москвы.

На основании указанных распоряжений между Московским земельным комитетом (правопреемником Департамента земельных ресурсов города Москвы) и ООО "Союз-Сона" (правопреемником ТОО "Сона") был заключен краткосрочный договор аренды земельного участка общей площадью 900 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, площадь станции метро 1905 года, от 25.01.1995 г. N М-01 -500121.

29.10.1997 г. между ООО Фирма "Союз-Сона" и ООО "Нива-Строй" заключен договор о долевом соинвестировании N 1, предметом которого является совместное участие сторон в инвестировании строительства объекта по адресу: г. Москва, ул. 1905 года, д. 4, стр. 2.

Государственной приемочной комиссией объект по указанному адресу принят в эксплуатацию, о чем составлен акт от 29.03.1998 г., который утвержден распоряжением Первого заместителя Префекта ЦАО от 30.04.1998 г. N 1227.

20.05.1998 г. между сторонами договора от 29.10.1997 г. N 1 подписан акт реализации, в соответствии с которым в ООО Фирма "Союз-Сона" отошли помещения общей площадью 97 кв. м, к ООО "Нива-Строй" - помещения общей площадью 879 кв. м

30.05.2002 г. произведена государственная регистрация права собственности ООО Фирма "Союз-Сона" и ООО "Нива-Строй", что подтверждается свидетельством N 77 АА 164385 и свидетельством N 77 АА 164384.

На основании договора купли-продажи от 21.06.2002 г., заключенного между ООО "Нива-Строй" и ООО "Фортуна-Импульс", право собственности на помещения площадью 879 кв. м перешло к ООО "Фортуна-Импульс", что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 01.08.2002 г. N 77 АА 101794.

Суды, отказывая в удовлетворении исковых требований, основывались на экспертном заключении N 1052э/14-07/07 от 03.08.2007 г., признавшем спорные объекты капитальными строениями, техническом паспорте на строение, отсутствии в акте государственной приемной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством объекта от 29.03.1998 г. указаний на принятие некапитального объекта в эксплуатацию.

Суд апелляционной инстанции, указав, что истцом указанное заключение не опровергнуто, ходатайство о назначении судебной экспертизы истец не заявил, признал доводы истца несостоятельными.

Вместе с тем, принимая во внимание характер возникшего спора, судами обеих инстанций остался не разрешенным вопрос, в каком объеме построенные объекты соответствуют полученной разрешительной документации и подключены ли спорные объекты к коммуникациям города.

Учитывая, что разрешение указанного вопроса прямо связано с определением судом юридической характеристики возведенных объектов и, принимая во внимание, что для разрешения упомянутого вопроса необходимы специальные познания в области строительства, судам необходимо было обсудить вопрос о необходимости и возможности назначения строительно-технической экспертизы.

Таким образом, поскольку указанные вопросы не получили в решении и постановлении тщательного исследования и правовой оценки, то судебная коллегия не может признать обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, в связи с чем, данные судебные акты подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду необходимо учесть вышеизложенное и разрешить судьбу заявленного иска с учетом проверки надлежащим образом в ходе судебного разбирательства всех собранных по делу доказательств, рассмотреть вопрос о необходимости проведения по настоящему делу судебной экспертизы, выяснить, получено ли согласие собственника земельного участка на строительство объектов недвижимости, возведены ли спорные объекты на основании соответствующего разрешения, исследовать и оценить относимость и допустимость доказательств в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств отразить в судебном акте, указав мотивы принятия или отказа в принятии доказательств.

По результатам нового рассмотрения дела, при правильном применении норм материального и процессуального права, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь [статьями 284](#) - [289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

решение Арбитражного суда города Москвы от 25 июня 2010 года и [постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 04 октября 2010 года по делу N А40-173546/09-64-1132 отменить, направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий судья
В.В.КУЗНЕЦОВ

Судьи
С.Г.НУЖНОВ
В.В.КОБЫЛЯНСКИЙ
