



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

---

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

20.08.2018

Дело № А40-176685/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 13.08.2018

Полный текст постановления изготовлен 20.08.2018

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Дунаевой Н.Ю.,

судей Денисовой Н.Д., Красновой С.В.,

при участии в заседании:

от Государственного музея востока – Морохина М.П. доверен. от 08.12.2017

№1090/1-36, Любомиров А.А. доверен. от 16.03.2018 №210/1-36

от Международной общественной организации «Международный центр Рерихов» - Байда В.В. доверен. от 24.10.2017 №533, Разумовская А.А. доверен.

от 15.01.2018

от Департамента городского имущества города Москвы – Бессчетнов Е.Е. доверен. от 28.12.2017 №33-Д-1343/17

от ТУ Росимущества по городу Москве - не явился, извещен

от ФГБУК "Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина" - не явился, извещен

от Управления Росреестра по Москве - не явился, извещен

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу Международной общественной организации «Международный центр Рерихов» на решение от 19.01.2018

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Коноваловой Е.В.,

и постановление от 15.05.2018

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Валюшкиной В.В., Панкратовой Н.И., Савенковым О.В.,

по иску Государственного музея востока

к Международной общественной организации «Международный центр Рерихов»

третьи лица: Департамент городского имущества города Москвы, ТУ Росимущества по городу Москве, ФГБУК "Государственный музей изобразительных искусств имени А.С. Пушкина", Управление Росреестра по Москве,

о признании объекта самовольной постройкой, о понуждении снести «стену в грунте» и восстановить территорию строительства,

#### УСТАНОВИЛ:

Государственный музей востока обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к международной общественной организации "Международный центр Рерихов" о признании объекта - "стена в грунте", расположенного по адресу: Москва, Малый Знаменский пер, д. 3/5, самовольной постройкой, понуждении "снести стену в грунте" и восстановить территорию строительства.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2018 исковое заявление удовлетворено.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2018 решение Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2018 по делу N А40-176685/17 оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ответчик обратился с кассационной жалобой в Арбитражный суд Московского округа, в которой просит отменить решение Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2018 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2018 по делу N А40-176685/17 и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

В качестве оснований обоснованности жалобы заявитель ссылается на нарушение и неправильное применение норм права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в материалах дела доказательствам, вывод судов о том, что объект незавершенного строительства может быть признан самовольной постройкой основан на неверном толковании ст. 222 ГК РФ, суды пришли к неверному выводу о невозможности одновременного воссоздания памятника с его приспособлениями, суды в нарушение ст. 69 АПК РФ вынесли судебные акты, противоречащие вступившему в законную силу решению по делу №А40-158935/13, суд принял решение о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле – Мосгорнаследия, суд установил короткий срок для сноса стены, поэтому вышеуказанные судебные акты подлежат отмене.

В ходе судебного рассмотрения кассационной жалобы заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, просил отменить решение Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2018 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2018 по делу N А40-176685/17 и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Истец и третье лицо – Департамент городского имущества города Москвы доводы кассационной жалобы отклонили.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о дате и месте судебного разбирательства не явились. Кассационная жалоба рассмотрена в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей лиц, явившихся в заседание, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что отсутствуют основания, предусмотренные статьей 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены или изменения оспариваемых судебных актов, а именно:

Из материалов дела следует и установлено судами, согласно представленным в материалы дела ордерам на производство земляных работ, обустройство и содержание строительной площадки от 04.05.12 N 12011009, от 06.03.13 N 12011009/1, от 19.12.13 N 12011009/2, работы по возведению "стены в грунте", разрытию котлована производились в период с весны 2012 по декабрь 2014 года, в настоящее время выданные ордера не закрыты.

Возведенный объект "стена в грунте" поставлен на кадастровый учет за номером 77:01:0001018:1817.

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец указал, что спорный объект является объектом нового строительства, самостоятельным градостроительным объектом.

При этом, возражая против исковых требований, ответчик указал, что спорный объект является незавершенным объектом воссоздания памятника истории и культуры и создан с получением необходимых разрешений.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 30 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 года "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект

незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

В силу части 1 ст. 222 ГК РФ в редакции от 01.09.2015 самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В пункте 2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 03.07.2007 N 595-О-П разъяснено, что самовольное строительство представляет собой правонарушение, которое состоит в нарушении норм земельного законодательства, регулирующего предоставление земельного участка под строительство, либо градостроительных норм, регулирующих проектирование и строительство. Поэтому лицо, осуществившее самовольную постройку, не является законным владельцем.

Вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК РФ 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 санкцию за данное правонарушение в виде отказа в признании права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Судами установлено и следует из материалов дела, 28.11.1989 Исполкомом Моссовета принято решение N 2248 о предоставлении для размещения Советского Фонда Рерихов и Центра - музей им. Н.К. Рериха памятника архитектуры "Усадьба Лопухиных" по адресу: ул. Маркса-Энгельса, 3/5 (главный дом, служебный флигель, ограда с воротами) общей площадью 1900

кв. м с прилегающим участком в границах территории памятника с проведением "полного комплекса работ по ремонту, реставрации и благоустройству территории в срок до 30.06.1991".

01.04.1993 был заключен охранно-арендный договор N 286, по условиям которого УГК ОИП и Международным центром Рериха (арендатор) принял в арендное пользование памятник Главный дом городской усадьбы Лопухиных по ул. Маркса-Энгельса 3/5 на срок до 31.03.1997 для использования под нужды центра.

Условиями вышеуказанного договора были предусмотрены условия проведения ремонтно-реставрационных работ, консервационных и реставрационных работ.

При этом, арендная плата не взималась на период проведения ремонтно-реставрационных работ.

На основании постановления Правительства Москвы от 03.10.1995 N 812 вышеуказанные объекты были сданы Международному центру Рерихов в аренду на 49 лет.

В п.2 указанного постановления Правительство приняло к сведению, что Международный центр Рерихов проведет полный комплекс работ по реставрации, ремонту, восстановлению, приспособлению и благоустройству памятника истории и культуры "Усадьба Лопухиных" за свой счет по плановому заданию Управления государственного контроля охраны и использования памятников истории и культуры г. Москвы в течение 1995 - 1997 годов.

08.08.1996 между Москомземом (арендодатель, в настоящее время ДГИ) и Международным центром Рерихов (арендатор) заключен договор N М-01-006368 аренды земельного участка площадью 7798 кв. м по Знаменскому пер. 3/5, стр. 4, 7-8 сроком до 03.10.2044 для использования территории и существующих зданий под размещение Международного центра Рерихов.

При этом, в п. 4.1 особых условий договора предусмотрена обязанность арендатора завершить реставрацию строения и ремонтно-восстановительные работы строений 7-8 до 30.06.1997.

01.11.2003 между ГУОП г. Москвы и МОО "Международный центр Рерихов" были заключены два охранно-арендных договора: N 286 в отношении памятника Усадьба Лопухиных. Дом XVIII в. с палатами XVII в. Главный дом по адресу Малый Знаменский пер., д. 3-5/3/6 стр. 4 площадью 1923,4 кв. м. и N 286/1 в отношении памятника Усадьба Лопухиных. Жилой флигель по адресу Малый Знаменский пер., д. 3-5/3/6 стр. 7-8 площадью 964,6 кв. м., сроком до 03.10.2044.

При этом, п. 11 вышеназванных договоров была предусмотрена обязанность арендатора выполнить за свой счет проектные, ремонтно-реставрационные, консервационные и противоаварийные работы по арендуемому зданию-памятнику, установленные в соответствии с разделом II акта технического состояния. В разделе II акта технического состояния от 01.11.2003 N 16-03/286/1 предусматривалось воссоздание части флигеля и каретника со сроком выполнения 2004-2005 гг.

Судами установлено и следует из материалов дела, что в обоснование законности получения согласования проектной документации и законности производства работ по устройству "стены в грунте" в рамках воссоздания "каретника", ответчик ссылается на задание на проектирование 1990 года, предусматривающее восстановление конюшни с приспособлением под нужды центра, а также на планово-реставрационные задания на проектирование, задание на разработку проектно-сметной документации для воссоздания и приспособления каретника и части северного флигеля 2003 года, документы тома 3, кн. 1, 2 "Эскизный проект воссоздания и приспособления части северной флигеля и каретника", а также на вступившее в законную силу решение арбитражного суда, которым установлен факт получения разрешения органов охраны памятников. Ответчик также указал на соблюдение норм ст. ст. 40, 44, 45, 47 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в редакции, действовавшей на момент получения согласований и осуществления работ.

В силу положений ст. 40 Федерального закона N 73-ФЗ под сохранением объекта культурного наследия в целях настоящего Федерального закона понимается "направленные на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия ремонтно-реставрационные работы, в том числе консервация объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрация памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, а также научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научно-методическое руководство, технический и авторский надзор".

При этом, понятия консервация, ремонт, реставрация и приспособление объектов культурного наследия, допускаемых законом и упомянутых в статье 40 видов сохранения памятников раскрывается в статьях 41 - 44 Закона N 73-ФЗ.

Согласно ст. 47 Закона N 73-ФЗ воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется посредством его реставрации в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания.

Из буквального толкования норм статей 41 - 44 и 47 Закона N 73-ФЗ следует, что нормативные документы не предусматривают возможности такого действия в отношении памятника как одновременное воссоздание с приспособлением, что также следует из пунктов 92, 93 "Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры", утвержденной Приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 N 203.

Таким образом, суды правомерно указали, что воссоздание памятника в силу ст. 47 Закона 73-ФЗ может осуществляться только посредством его реставрации, которая, в свою очередь, представляет собой научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия и заключается, как указано в п. 92 Инструкции, в



комплексе мероприятий, обеспечивающих сохранение и раскрытие исторического, архитектурно-художественного облика памятника путем освобождения его от наслоений, не имеющих ценности и искажающих облик памятника, восполнение утраченных элементов здания, ансамбля, комплекса на основе научно обоснованных данных.

При указанных обстоятельствах, воссоздаваемый памятник не может быть возведен с иными градостроительными параметрами, чем выявленные в ходе научных работ ранее существовавшие параметры воссоздаваемого объекта. В противном случае будет иметь место не воссоздание памятника, а стилизованное под старину строительство современного объекта.

Из заключения НИИПИ Генплана Москвы от 29.10.2003 N 15/19033 следует, что режимом содержания территории памятника "Городская Усадьба Лопухиных VIII - XIX вв." является режим комплексной научной реставрации, предусматривающий обеспечение условий физической сохранности памятника, документированное восполнение утрат, устранение или нейтрализацию искажений.

Оценив представленную разрешительную документацию, в том числе материалы научно-исследовательских работ, суды установили, что в нарушение вышеизложенных норм права и целей предоставления земельного участка, а также условий охранных обязательств (в частности, п. 11 охранных договоров и Акта технического состояния) ответчиком спроектировано и начато строительство нового объекта.

Из планового реставрационного задания от 28.01.2002 на разработку научно-проектной документации проведения ремонтно-реставрационных работ на памятнике истории и культуры по объекту "Каретник усадьбы Лопухиных", следует, что фундаменты каретника находятся в удовлетворительном техническом состоянии.

Более того, из пояснительной записки следует, что в составе проекта предусмотрено размещение в подвальном этаже каретника нижнего вестибюля с гардеробами, "Оптического театра" на 112 мест со светопроекционной и подсобными помещениями, а также предусмотрено создание дополнительного

нижнего технического подвала, что также отражено на чертежах, имеющихся в эскизном проекте, разрезы 3-3, 4-4, 5-5 (Конструкции и отметки "стены в грунте"). Согласно чертежам, нижняя отметка имеет значение" - 9,57 м".

Из дополнения к экспертному заключению на проектные предложения следует, что "воссоздать каретник в точном соответствии первоначальному невозможно и нецелесообразно", по причине современного планировочного решения соседней бывшей городской усадьбы.

Таким образом, суды установили, что каретник не воссоздается на существующем фундаменте, находящемся в удовлетворительном состоянии, а возводится новый объект капитального строительства со значительной современной подземной частью, что повлекло, согласно ордеру на производство работ от 04.05.2012, разработку грунта в объеме 8829 куб. м и устройство "стены в грунте" 2450 кв. м.

Отклоняя доводы ответчика о том, что законность возведения объекта установлена вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 09.06.2017 по делу N А40-158935/13, суды правомерно указали, что указанным судебным актом установлено ведение ответчиком работ по воссозданию каретника. При этом суд оценивал обстоятельство получения разрешения на указанные работы применительно к норме пункта 15.1 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, согласно которой особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Вместе с тем, в рамках дела N А40-158935/13 судами не исследовался вопрос о фактическом соответствии спроектированных и начатых ответчиком работ тем видам работ, которые разрешены законодательством в отношении объектов культурного наследия.

В настоящем деле судами установлено, что эти работы, результатом которых явилось создание спорного объекта незавершенного строительства - "стена в грунте", выходят за рамки допустимых законодательством работ по

сохранению объекта культурного наследия и представляют собой работы по созданию нового градостроительного объекта, что не соответствует целям предоставления земельного участка, его разрешенному использованию и является основанием признания спорного объекта самовольной постройкой.

Судами установлено, что на основании договоров безвозмездного пользования от 19.11.2014 N 00-00339/14 и N 00-00340/14, расторгнутых вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 07.04.2017 по делу №А40-163033/16, ответчик с 19.11.2014 владел объектами культурного наследия по адресам М. Знаменский пер. д. 3/5 стр. 4 и стр. 7.

При этом, в рамках указанного дела суд обязал Международную общественную организацию "Международный центр Рерихов" освободить данные строения.

В рамках указанного дела судами установлено, что распоряжением от 11.11.2015 N 1287 Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве ФГБУК "Государственный музей искусств народов Востока" переданы в оперативное управление здания, расположенные по адресу: Москва, переулок Малый Знаменский, д. 3/5 строения 4 и 7 (здания). Право оперативного управления зарегистрировано в установленном порядке. Строение 4 по адресу: г. Москва, Малый Знаменский переулок, д. 3/5 является объектом культурного наследия федерального значения "Дом XVIII в. с палатами XVII в." согласно Постановлению Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 N 1327. Предмет охраны одобрен решением Комиссии экспертного обеспечения реестра недвижимого культурного наследия при Москомнаследии N 47. Строение 7 по адресу: г. Москва, Малый Знаменский переулок, д. 3/5 является объектом культурного наследия регионального значения "Флигель усадьбы Лопухиных XIX в." согласно решению Президиума Московского городского совета народных депутатов (Моссовета) от 30.07.1992 N 84. Предмет охраны утвержден распоряжением Департамента культурного наследия города Москвы от 07.02.2012 N 55. Распоряжением Правительства Москвы от 20.10.2015 N 614-РП

здания, расположенные по адресу: г. Москва, Малый Знаменский переулок, д. 3/5 строения 4 и 7, переданы в собственность Российской Федерации.

Из вышеизложенного следует, что права ответчика на подлежащие охране и реставрации памятники прекращены судебным решением.

Судами установлено, что постановлением Правительства Москвы от 20.01.2015 признано утратившим силу постановление Правительства Москвы от 03.10.1995 N 812, явившееся основанием предоставления ответчику в аренду памятников, в отношении которых ответчик обязан был проводить реставрационные работы.

Распоряжением ТУ Росимущества в Москве от 03.05.2017 N 434 земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001018:5 площадью 7798 кв. м, расположенный по адресу Москва, Малый Знаменский пер., вл. 3/5, предоставлен истцу на праве постоянного (бессрочного) пользования.

В рамках дела N А40-158935/13 установлено, что участок с кадастровым номером 77:01:0001018:5 пересекает границы смежного земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001018:23, принадлежащего третьему лицу (ФГБУК "Государственный музей изобразительных искусств им. А.С. Пушкина"), размер пересечения 197 кв. м, при этом границы спорного объекта с кадастровым номером 77:01:0001018:1817 пересекают границы участка с кадастровым номером 77:01:0001018:23, размер пересечения составляет 159 кв. м. Факт нахождения остальной части спорного объекта на участке с кадастровым номером 77:01:0001018:5 подтвержден материалами дела и ответчиком не оспаривается.

Таким образом, судебными актами установлено отсутствие межевания указанных участков, а также факт определения их границ с точностью ниже нормативной.

В рамках вышеуказанного дела, суд, отказывая в удовлетворении иска, исходил из того, что фундамент, не выступающий на поверхность, не влияет на размещение забора, определяющего границы участка истца (в настоящем деле - третьего лица). При этом, указанный вывод не опровергает то обстоятельство, что на фундаменте предполагается в последующем возведение наземной части.

Исследовав и оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства и доводы сторон, суды первой и апелляционной инстанций, установив, что наличие на предоставленном истцу земельном участке спорного сооружения ("стена в грунте") нарушает права истца и препятствует в использовании предоставленного участка, в том числе, и надлежащему установлению его границ, пришли к правомерному выводу об удовлетворении заявленных требований.

Доводы заявителя о том, что суд принял решение о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле – Мосгорнаследия, кассационная коллегия считает несостоятельными, поскольку решение по настоящему спору не принято о правах и обязанностях указанного лица.

Иные доводы были предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции, им дана надлежащая оценка и они правомерно отклонены.

Доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе, полно и всесторонне исследованы судебной коллегией и в соответствии со статьями 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отклонению, поскольку основаны на ошибочном толковании закона, не опровергают обстоятельств, установленных судами при рассмотрении настоящего дела, не влияют на законность обжалуемых судебных актов и не подтверждены надлежащими доказательствами.

Согласно ч. 3 ст. 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаемые арбитражным судом решения, постановления, определения должны быть законными, обоснованными и мотивированными.

Основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций согласно ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение

либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таким образом, фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судами первой и апелляционной инстанций на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права.

Доводы заявителя кассационной жалобы, по которым он не согласен с оспариваемыми судебными актами, направлены на переоценку обстоятельств, установленных судами первой и апелляционной инстанций, что недопустимо при рассмотрении дела в суде кассационной инстанции, исходя из положений главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При указанных обстоятельствах, суд кассационной инстанции не установил оснований для изменения или отмены решения арбитражного суда первой и постановления апелляционной инстанций, предусмотренных в ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

#### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2018 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2018 по делу № А40-176685/2017 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Н.Ю. Дунаева

Судьи:

С.В. Краснова

Н.Д. Денисова