

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 22 августа 2025 г. N 305-ЭС25-3877**

Резолютивная часть определения объявлена 12 августа 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 22 августа 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Хатыповой Р.А., Чучуновой Н.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на [постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 6 февраля 2025 г. по делу N А40-13678/2023 Арбитражного суда города Москвы

по иску общества с ограниченной ответственностью "Траст Активы" (далее - общество) к Правительству Москвы (далее - правительство) и Департаменту городского имущества города Москвы (далее - департамент) о признании права собственности на здания, расположенные по адресам: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 7, стр. 8, с учетом имеющихся в них помещений, которые признаны Арбитражным судом города Москвы по делу N А40-48905/2020 самовольными постройками: надстройки технического этажа площадью 616,1 кв. м, 2 надстройки N 1 и N 2 общей площадью 72,7 кв. м в здании по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 7, антресоли 1-го этажа площадью 1039,3 кв. м, надстройки технического этажа площадью 1461,4 кв. м, помещения выхода на кровлю площадью 14,6 кв. м в здании по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 8,

при участии в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве. В судебном заседании приняли участие представители:

правительства - Монахова А.А.;

департамента - Дмитриев М.М.;

общества - Рычков К.М., Гашокина К.И.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направило, в связи с чем дело рассмотрено в порядке [статьи 291.10](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие его представителей.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения сторон спора, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество обратилось в Арбитражный суд города Москвы с вышеуказанным иском, указав в обоснование исковых требований на то, что в спорных зданиях иным лицом проведена реконструкция, в связи с чем у общества отсутствовала возможность получить разрешение на их реконструкцию до начала строительства надстроек, кроме того, согласно заключению специалиста объекты не создают угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц, техническое состояние является работоспособным.

[Решением](#) Арбитражного суда города Москвы от 11 сентября 2023 г., оставленным без изменения [постановлением](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2024 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

[Постановлением](#) Арбитражного суда Московского округа от 6 февраля 2025 г. [решение](#) суда первой инстанции и [постановление](#) суда апелляционной инстанции отменены. Признано право собственности общества на помещения: надстройки технического этажа площадью 616,1 кв. м, надстройки N 1 и N 2 общей площадью 72,7 кв. м в здании по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 7, антресоли 1-го этажа площадью 1039,3 кв. м, надстройки технического этажа площадью 1461,4 кв. м, помещения выхода на кровлю площадью 14,6 кв. м в здании по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 8.

В жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, правительство и департамент просят отменить [постановление](#) суда кассационной инстанции, ссылаясь на допущенные судом нарушения норм права, оставить в силе [решение](#) суда первой инстанции и [постановление](#) суда апелляционной инстанции.

[Определением](#) судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 21 июля 2025 г. кассационная жалоба правительства и департамента вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу общество просит оставить обжалуемое [постановление](#) суда округа без изменения.

В судебном заседании представители правительства и департамента поддержали доводы жалобы, представители общества возражали относительно удовлетворения жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями [статьи 291.14](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, обжалуемые судебные акты - отмене в силу следующего.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, вступившим в законную силу

[решением](#) Арбитражного суда города Москвы от 3 июня 2021 г. по делу N А40-48905/2020 удовлетворены иски требования правительства и департамента, согласно данному [решению](#) суд:

- признал надстройку технического этажа площадью 616,1 кв. м, надстройки N 1 и N 2 общей площадью 72,7 кв. м в здании по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 7, антресоль 1-ого этажа площадью 1039,3 кв. м, надстройку технического этажа площадью 1461,4 кв. м, помещения выхода на кровлю площадью 14,6 кв. м в здании по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 8 самовольными постройками;

- обязал общество с ограниченной ответственностью "Траст Недвижимость" (далее - ООО "Траст Недвижимость") в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание с кадастровым номером 77:04:0002007:1304, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 7 в первоначальное состояние в соответствии с документами технического учета от 15 июня 2004 г. путем сноса технического этажа площадью 616,1 кв. м, надстроек N 1 и N 2 общей площадью 72,7 кв. м;

- обязал ООО "Траст Недвижимость" в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда привести здание с кадастровым номером 77:04:0002007:1318, расположенное по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 8 в первоначальное состояние в соответствии с документами технического учета от 7 июня 2004 г. путем сноса антресоли 1-ого этажа площадью 1039,3 кв. м, надстройки технического этажа площадью 1461,4 кв. м, помещений выхода на кровлю площадью 14,6 кв. м;

- предоставил в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно [части 3 статьи 174](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) право правительству в лице Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее - инспекция) осуществить мероприятия по сносу указанных самовольных построек, а также обеспечить благоустройство освобожденной территории с дальнейшим возложением на общество расходов;

- признал зарегистрированное право собственности ООО "Траст Недвижимость" на спорные объекты недвижимости отсутствующим;

- обязал ООО "Траст Недвижимость" в месячный срок освободить земельный участок по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., вл. 1 от спорных объектов недвижимости, предоставив в случае неисполнения ответчиком решения суда в указанный срок, согласно [части 3 статьи 174](#) АПК РФ право правительству в лице инспекции осуществить мероприятия по сносу объекта с дальнейшим возложением на ООО "Траст Недвижимость" расходов.

Право собственности общества в отношении спорных реконструированных зданий зарегистрировано 28 декабря 2022 г.

Ссылаясь на возведение зданий в 1991 году на основании рабочего проекта, разработанного в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным заместителем Председателя Мосгорисполкома Головковым И.М. 18 декабря 1989 г., осуществление работ по их реконструкции иным лицом, отсутствие у истца возможности получить разрешение на реконструкцию зданий до начала строительства спорных надстроек, наличие заключения

специалиста, общество просило признать за ним право собственности на здания, расположенные по адресу: г. Москва, 1-й Вешняковский пр., д. 1, стр. 7, стр. 8, с учетом имеющихся в них помещений, которые признаны Арбитражным судом города Москвы по делу N А40-48905/2020 самовольными постройками.

Разрешая спор по существу, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались положениями [статей 8.1, 11, 12, 131, 218, 222, 234, 236, 263, 264](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), [статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), приняли во внимание разъяснения, содержащиеся в [пунктах 26, 59](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", [пунктах 39, 41, 43, 44](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. N 44 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке" (далее - Постановление N 44).

При этом суды первой и апелляционной инстанций, установив, что строительство спорного объекта осуществлялось не в установленном законом порядке по вине застройщика, имевшего возможность получить необходимую разрешительную документацию, но не принявшего своевременно мер для ее получения, пришли к выводу об отсутствии оснований для признания права собственности на спорные постройки.

Как указали суды, истец, приобретая спорные объекты у ООО "Траст Недвижимость", осознавал, что помещения являются самовольными постройками, признанными таковыми судом в рамках дела N А40-48905/2020. Действия истца при таких обстоятельствах, по существу, направлены не только на признание за собой права собственности на самовольно возведенные (реконструированные) объекты недвижимости в обход установленного законом порядка, но и на преодоление обязательного к исполнению судебного акта, что, по сути, является злоупотреблением правом со стороны общества.

Суд кассационной инстанции с такими выводами судов первой и апелляционной инстанций не согласился, принятые по делу судебные акты отменил, заявленные обществом исковые требования удовлетворил.

При этом суд кассационной инстанции, учитывая разъяснения, содержащиеся в [пунктах 39, 40](#) Постановления N 44, правовую позицию, изложенную в [пункте 7](#) Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г. (далее - Обзор по самовольному строительству), заключение судебной экспертизы, согласно которой спорные объекты соответствуют строительным, градостроительным, противопожарным, санитарным и иным нормам и правилам и не создают угрозу жизни и здоровью граждан, пришел к выводу, что фактически экспертами установлены новые существенные обстоятельства, которые должны быть учтены судом при разрешении настоящего спора, поскольку отказ в удовлетворении иска при указанных обстоятельствах оставляет не разрешенным вопрос о правовой судьбе спорных объектов, что не соответствует принципу правовой определенности, предполагающему стабильность и гарантирующему справедливое правовое регулирование; заявленные истцом требования преследуют цель сохранения объектов в существующем виде и их легализацию для использования в гражданском обороте.

Суд кассационной инстанции счел ошибочными выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что действия истца, при наличии вступившего в законную силу решения суда о сносе спорных объектов недвижимости как самовольных построек, направлены на преодоление обязательного к исполнению судебного акта, что является злоупотреблением правом, а также выводы о том, что заключение судебной экспертизы не имеет правового значения для рассматриваемого спора.

Кроме того, суд кассационной инстанции указал, что признание судом по делу N А40-48905/2020 зарегистрированного права собственности на спорные объекты недвижимости отсутствующим не позволяет истцу зарегистрировать за собой право собственности на спорные объекты в установленном законом порядке.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда кассационной инстанции по настоящему делу сделаны с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Как следует из существа спора по настоящему делу, заявители кассационной жалобы считают, что ранее рассмотренный судами спор о признании объекта самовольной постройкой не позволяет при установленных по делу обстоятельствах удовлетворить иск о признании на него права собственности, заявленный иным лицом, ставшим его собственником по последующей после принятия судебного акта сделке купли-продажи.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 222 ГК РФ](#) самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Согласно [пункту 2 статьи 222 ГК РФ](#) лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Судебная коллегия полагает необходимым согласиться с доводами заявителей кассационной жалобы, указывающих не только на ранее принятый судебный акт, определивший правовую судьбу спорного объекта, что в силу [пункта 2 статьи 222 ГК РФ](#) не позволяет совершать сделки по распоряжению самовольной постройкой, но и на отсутствие оснований для удовлетворения заявленного в отношении этого же объекта, но иным лицом иска о признании прав на него как на самовольную постройку, даже без учета уже ранее состоявшегося судебного спора.

Исходя из [части 4 статьи 15 АПК РФ](#), решение арбитражного суда должно быть законным, обоснованным и мотивированным. В [пунктах 2, 3, 11](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. "О судебном решении" указано, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм

процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права.

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов. Исходя из того, что решение является актом правосудия, окончательно разрешающим дело, его резолютивная часть должна содержать исчерпывающие выводы, вытекающие из установленных в мотивировочной части фактических обстоятельств.

В силу [части 2 статьи 65](#) АПК РФ обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Согласно [пункту 3 статьи 1](#) ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются ([пункт 5 статьи 10](#) ГК РФ).

Между тем, как следует из установленных по делу обстоятельств, 28 декабря 2022 г. зарегистрирован переход права собственности от ООО "Траст Недвижимость" к истцу. Проверка соответствия закону основания передачи объекта на праве собственности между этими лицами, состоявшейся после признания спорного объекта самовольной постройкой в судебном порядке, судом кассационной инстанции не оценивалась.

Осуществить исполнение судебного акта по делу N А40-48905/2020 о сносе самовольной постройки, как указали заявители кассационной жалобы, не представилось возможным ввиду активного противодействия ООО "Траст Недвижимость". Внести изменения в сведения ЕГРН по спорному объекту ввиду удовлетворения судом требования о признании его права собственности отсутствующим также стало невозможным ввиду необходимости исправления сведений в кадастровых документах.

Указанные обстоятельства способствовали заключению сделки по отчуждению спорных объектов истцу по настоящему делу и последующему его обращению в суд за признанием права собственности на объекты при тех же обстоятельствах, не позволяющих принять иной акт об удовлетворении этого иска.

Между тем, как следует из исследованного судами текста договора купли-продажи зданий, покупатель (истец) подтверждает, что ознакомился с технической, судебной документацией на недвижимое имущество до подписания настоящего договора.

Таким образом, заключая сделку купли-продажи, общество располагало информацией о наличии судебных споров относительно объектов недвижимости, было согласно приобрести объекты, в отношении которых ранее судом был принят судебный акт о признании помещений в здании самовольными постройками и их сносе, который продавцом намеренно не исполнялся,

изменения в ЕГРН не вносились, а объекты в реконструированном виде были отчуждены по договору купли-продажи истцу.

При таких обстоятельствах суды первой и апелляционной инстанций обоснованно пришли к выводу о наличии в действиях собственников зданий признаков недобросовестности.

Подтверждением указанного вывода судов также явилось обращение нового собственника зданий, игнорирующего принятые по делу N A40-48905/2020 судебные акты, с иском по настоящему делу о признании права собственности на самовольные постройки, подлежащие сносу и выбывшие из оборота.

Между тем заявители кассационной жалобы также полагают, что основания для признания права собственности на спорные помещения у суда кассационной инстанции отсутствовали даже в том случае, если настоящий спор был бы рассмотрен без учета уже состоявшегося в отношении этого объекта самостоятельного спора.

В силу [пункта 1 статьи 222](#) ГК РФ самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков:

- возведение (создание) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке;
- возведение (создание) на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта на дату начала его возведения и на дату выявления постройки;
- возведение (создание) без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений, если требование о получении соответствующих согласований, разрешений установлено на дату начала возведения и является действующим на дату выявления постройки;
- возведение (создание) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если такие нормы и правила установлены на дату начала возведения постройки и являются действующими на дату ее выявления.

Как следует из материалов дела, общество, заявляя иск о признании права собственности на спорные объекты, обязано было представить основания наличия прав на земельный участок, на котором эти объекты находятся.

Между тем земельный участок с кадастровым номером 77:04:002007:175 находится в собственности субъекта Российской Федерации - города Москвы, ранее предоставлен в аренду компании "РОЙСТОН ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД" (ROYSTON HOLDINGS LIMITED) на основании договора аренды от 26 февраля 2006 г. на срок по 11 июня 2030 г. для эксплуатации зданий под административно-производственные цели, но не для строительства или реконструкции зданий.

Вступившими в законную силу судебными актами по делу N A40-48905/2020 также установлено, что спорные объекты возведены на земельном участке, предоставленном не в целях строительства, а в целях эксплуатации расположенных на них зданий.

Более того земельный участок ни ООО "Траст Недвижимость", ни истцу для каких-либо

целей не предоставлялся, доказательств наличия прав на него суду не представлено.

Между тем в [пункте 41](#) Постановления N 44 разъяснено, что арендатор земельного участка, в том числе находящегося в публичной собственности, вправе обращаться с иском о признании права собственности на самовольную постройку, если земельный участок предоставлялся для строительства соответствующего объекта.

Аналогичная правовая позиция изложена в [пункте 20](#) Обзора по самовольному строительству, согласно которой право собственности на самовольную постройку, возведенную на арендованном земельном участке, может быть признано за арендатором при условии одновременного соблюдения требований [пункта 3 статьи 222](#) ГК РФ и условий договора, предусматривающих возможность строительства соответствующего объекта. При рассмотрении вопроса о признании права собственности на объект, самовольно возведенный на арендованном земельном участке, особое значение имеет правовой режим земельного участка и условия договора о предоставлении его в аренду. Иной подход не обеспечивает защиту прав собственника участка, а также позволяет арендатору, использующему арендуемое имущество в нарушение условий договора аренды и не в соответствии с назначением земельного участка, приобрести права на объект недвижимости, возведенный без согласия арендодателя и без соблюдения установленных требований. Если участок предоставлен в аренду без права возведения объектов недвижимости либо для размещения временных строений либо легко возводимых конструкций, основания для признания права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости, предусмотренные [статьей 222](#) ГК РФ, отсутствуют.

При таких установленных по делу судами первой и апелляционной инстанций фактических обстоятельствах проявлением добросовестного поведения общества могло быть лишь выяснение им обстоятельств, касающихся приобретаемых зданий, в части оснований их возведения, реконструкции, кадастрового учета и регистрации права собственности, а в случае наличия воли на приобретение объектов, в отношении которых имеются вступившие в законные силу судебные акты о признании их самовольными и сносе, нести риск последствий заключения такой сделки.

Между тем согласно заключению проведенной по делу N А40-48905/2020 судебной экспертизы здания не соответствуют требованиям строительных и градостроительных норм и правил, а также правилам пожарной безопасности, имеется угроза жизни и здоровью граждан, реконструкция осуществлена застройщиком в отсутствие разрешительной документации, при этом здания могут быть приведены в состояние, существовавшее до проведения таких работ в соответствии с технической документацией 2004 года.

У суда кассационной инстанции не имелось правовых оснований отвергать первоначальное экспертное заключение по делу N А40-48905/2020 как относимое, допустимое и достоверное доказательство по делу, формируя свои выводы только на экспертизе, проведенной по настоящему делу и установившей отсутствие нарушений при реконструкции тех же объектов.

При этом ни общество, ни его правопродшественник ООО "Траст Недвижимость" за получением разрешения на строительство (реконструкцию) не обращались, что также свидетельствует о недобросовестности действий истца.

Таким образом, вступившим в законную силу [решением](#) Арбитражного суда города Москвы от 3 июня 2021 г. по делу N А40-48905/2020 был установлен факт самовольного строительства

(реконструкции), в связи с чем на ответчика была возложена обязанность по сносу спорных помещений, соответственно, правовая судьба спорного объекта уже определена.

При таких обстоятельствах действия истца, при наличии вступившего в законную силу судебного акта, но не исполненного правопреемником общества, по существу, направлены на признание права собственности на самовольно возведенный (реконструированный) объект недвижимости в целях преодоления обязательного к исполнению судебного акта, что является злоупотреблением правом ([статья 10 ГК РФ](#)).

Между тем в силу [статьи 16](#) АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

При этом неисполнение обязанным лицом судебного акта не может изменить статус уже выбывшего из оборота объекта недвижимости, поскольку положения [пункта 2 статьи 222 ГК РФ](#) направлены на полное исключение из гражданских правоотношений самовольной постройки как объекта гражданских прав, за исключением случаев признания права на такой объект судом.

Таким образом, переход права собственности на подлежащие выбытию из гражданского оборота на основании решения суда объекты от ООО "Траст Недвижимость" к обществу был осуществлен в нарушение указанных норм права.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал в своих решениях, что закрепленные в [статье 35](#) Конституции Российской Федерации гарантии права собственности предоставляются лишь в отношении права, возникшего на законных основаниях ([постановление](#) от 11 марта 1998 г. N 8-П; определения от 25 марта 2004 г. N 85-О, от 13 октября 2009 г. N 1276-О-О, от 24 июня 2021 г. N 1201-О и др.). В свою очередь, [пункты 1 и 2 статьи 222 ГК РФ](#), закрепляющие признаки самовольной постройки и последствия ее возведения, обеспечивают необходимый баланс публичных и частных интересов (определения от 28 мая 2020 г. N 1169-О, от 29 октября 2020 г. N 2513-О, от 28 сентября 2021 г. N 1761-О, от 28 декабря 2021 г. N 2788-О и др.).

В [пункте 34](#) Постановления N 44 также разъяснено, что вступившее в законную силу решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки является основанием для внесения записи в ЕГРН о прекращении права собственности на самовольную постройку, о прекращении обременения правами третьих лиц (например, залогодержателя, арендатора) независимо от фактического исполнения такого решения ([часть 2 статьи 13](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, [часть 5 статьи 6](#) Федерального конституционного закона от 31 декабря 1996 г. N 1-ФКЗ "О судебной системе Российской Федерации", [абзац первый пункта 2 статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, согласно разъяснениям, изложенным в [пункте 46](#) Постановления N 44, в случае отказа в признании права собственности на самовольную постройку возможно повторное обращение в суд с новым иском о признании права на самовольную постройку в случае устранения нарушений, послуживших основанием для отказа в удовлетворении иска, однако, лишь при отсутствии вступившего в законную силу решения суда или решения органа местного самоуправления о сносе такой постройки.

Таким образом, делая вывод о том, что в рамках настоящего спора фактически установлены новые существенные обстоятельства, в соответствии с которыми истец обладает доказательствами безопасности спорных объектов недвижимости, поскольку новым заключением судебной экспертизы подтверждено соответствие спорных помещений градостроительным нормам и правилам, отсутствие их угрозы жизни и здоровью неопределенного круга лиц, фактическое состояние объектов экспертизы соответствует документам технического учета, Арбитражный суд Московского округа не учел приведенные выше положения закона и разъяснения, изложенные в [Постановлении](#) N 44, при рассмотрении настоящего дела.

Приобретение истцом зданий, с учетом признания имеющихся в них помещений самовольными постройками, при установленных по делу обстоятельствах не может являться основанием для неисполнения вступившего в законную силу решения суда и легализации этих объектов, в связи с чем суды первой и апелляционной инстанций правомерно пришли к законному и обоснованному выводу о фактической направленности требований истца на преодоление вступившего в законную силу судебного акта по делу N А40-48905/2020.

При таких обстоятельствах, поскольку судом кассационной инстанции допущены существенные нарушения норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителей в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, обжалуемое [постановление](#) суда округа подлежит отмене на основании [части 1 статьи 291.11](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а [решение](#) суда первой инстанции и [постановление](#) суда апелляционной инстанции подлежат оставлению в силе.

Руководствуясь [статьями 176, 291.11 - 291.15](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

[постановление](#) Арбитражного суда Московского округа от 6 февраля 2025 г. по делу N А40-13678/2023 Арбитражного суда города Москвы отменить.

[Решение](#) Арбитражного суда города Москвы от 11 сентября 2023 г. и [постановление](#) Девятого арбитражного апелляционного суда от 31 октября 2024 г. по тому же делу оставить в силе.

Председательствующий судья
Е.Е.БОРИСОВА

Судьи
Р.А.ХАТЫПОВА
Н.С.ЧУЧУНОВА