ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-ЭС17-22295

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02.07.2019

Резолютивная часть определения объявлена 25.06.2019.

Определение в полном объеме изготовлено 02.07.2019.

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

председательствующего судьи Попова В.В.,

судей Поповой Г.Г., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы открытого акционерного общества «Полиграфист» (далее - общество «Полиграфист»), общества с ограниченной ответственностью «Промторг № 27» (далее - общество «Промторг № 27»), Вербича Дмитрия Анатольевича (далее - Вербич Д.А.) и Управления по охране объектов культурного наследия Правительства Саратовской области (далее - управление по охране объектов культурного наследия) на решение Арбитражного суда Саратовской области от 06.06.2018 по делу № А57-5003/2015, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2018 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23.11.2018 по тому же делу

по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Верго-С» (далее - общество «Верго - С») к обществу «Полиграфист»,

обществу «Промторг № 27», Бахотскому Виктору Евгеньевичу (далее - Бахотский В.Е.), Вербичу Д.А. о понуждении снести самовольную постройку.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества «Верго-С» - Сергеев А.А.;

общества «Полиграфист», общества «Промторг № 27», Бахотского В.Е. - Сеночкин Ю.В.;

управления по охране объектов культурного наследия - Афанасьева В.П.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационных жалоб, своих представителей в судебное заседание не направили, что по правилам части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не препятствует рассмотрению кассационных жалоб.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения представителей лиц, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество «Верго-С» обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с иском о понуждении общества «Полиграфист», Бахотского В.Е. в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда за свой счет снести самовольную постройку: дополнительный корпус, литера Д, паркинг, литера С, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 64:48:060211:88 по адресу: город Саратов, ул. им. Дзержинского, д. 12, предоставленном в аренду обществу «Полиграфист»; признании самовольной постройкой антресоли над двухэтажной частью здания, Литера АА1, расположенного

по адресу: город Саратов, проспект им. Кирова, д. 27; понуждении общества «Промторг № 27» в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести за свой счет антресоль над двухэтажной частью здания, литера АА1, расположенного по адресу: город Саратов, проспект Кирова, д. 27 (с учетом изменения заявленных требований в порядке статьи 49 - АПК РФ).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом первой инстанции привлечены: администрация муниципального образования «Город Саратов», управление по охране объектов культурного наследия, Благодаров Александр Владимирович, общество с ограниченной ответственностью «Предприятие ММ», Комитет по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования «Город Саратов», общество с ограниченной ответственностью «Порт № 2», Чернецкий Александр Анатольевич, общество с ограниченной ответственностью «Магазин № 10 «Часы», Бичахчян Ашот Самсонович, Макеенко Михаил Александрович, публичное акционерное общество «Нижеволжский коммерческий банк», Кривошеина Елена Владимировна, Территориальное Управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области, общество с ограниченной ответственностью «ЭСКУПАЛ-ПЛЮС», общество с ограниченной ответственностью «НЬЮ ЙОРКЕР РУС», Те Елена Владимировна, открытое акционерное общество «Коммерческий банк «Петрокоммерц», открытое акционерное общество Банк «Открытие», общество с ограниченной ответственностью «Пикасса», публичное акционерное общество «Сбербанк России», общество с ограниченной ответственностью «Такос», общество с ограниченной ответственностью «Кофе и шоколад плюс», общество с ограниченной ответственностью «АромаЛюкс», закрытое акционерное общество «Торговый Дом «ЦентрОбувь», Митина Анна Викторовна, Митина Оксана Викторовна, общество с ограниченной ответственностью «Алькор и КО».

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 30.06.2016 требование общества «Верго-С» к обществу «Промторг № 27» о признании самовольной постройкой антресоли над двухэтажной частью здания, литера АА1, расположенного по адресу: город Саратов, проспект Кирова, д. 27, понуждении общества «Промторг № 27» в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда снести за свой счет спорную постройку, выделено в отдельное производство, делу присвоен номер А57-16295/2016.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 30.06.2016, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2016 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 26.12.2016, исковые требования удовлетворены.

Впоследствии решением Арбитражного суда Саратовской области от 12.05.2017, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2017 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 19.10.2017, удовлетворено заявление Вербича Д.А., обратившегося в суд в порядке статьи 42 АПК РФ о пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам решения Арбитражного суда Саратовской области от 30.06.2016; решение суда первой инстанции отменено.

Определениями Арбитражного суда Саратовской области от 12.03.2018 и 09.04.2018 к участию в деле в качестве соответчиков привлечены Вербич Д.А. и общество «Промторг № 27».

С учетом положений статьи 49 АПК РФ судом первой инстанции рассмотрены требования общества «Верго-С» об обязанности ответчиков в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда за свой счет снести самовольную постройку, а именно: дополнительный корпус, литера Д, паркинг, литера С, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 64:48:060211:88 по адресу: г. Саратов, пр. Кирова, д. 27.

При повторном рассмотрении дела решением Арбитражного суда Саратовской области от 06.06.2018, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2018 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 23.11.2018, заявленные требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, общество «Полиграфист», общество «Промторг № 27», Вербич Д.А. и управление по охране объектов культурного наследия обратились с кассационными жалобами в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам, а также на нарушение оспариваемыми судебными актами их прав и законных интересов в результате неправильного применения и толкования судами норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23.05.2019 № 306-ЭС17-22295 кассационные жалобы вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании заявители поддержали доводы кассационных жалоб, просили отменить принятые по делу судебные акты, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Представитель общества «Верго-С» не согласился с доводами кассационных жалоб, просил оставить принятые по делу судебные акты без изменения.

Общество с ограниченной ответственностью «Предприятие ММ» направило письменный отзыв на кассационные жалобы, в которых просило оставить кассационные жалобы без удовлетворения.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные

нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела, доводы кассационных жалоб, заслушав объяснения представителей лиц, явившихся в судебное заседание, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что принятые по делу судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, обществу «Верго-С» на праве собственности принадлежат нежилые помещения, расположенные на 1 этаже в 2-этажной части здания, литера АА1, по адресу: город Саратов, проспект Кирова, 27, о чем 11.11.2003 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

Указанное здание является объектом культурного наследия регионального значения: типография товарищества «Печатня Яковлева». Обществу «Верго-С» выдано охранное обязательство.

На основании постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» от 27.11.2009 № 1471 администрацией муниципального образования «Город Саратов» с обществом «Полиграфист» заключен договор аренды земельного участка от 09.12.2009 № А-09-231Ю-6, по условиям которого обществу «Полиграфист» в аренду сроком 49 лет предоставлен земельный участок площадью 1466 кв. м с кадастровым номером 64:48:060211:88, расположенный по адресу: город Саратов, ул. им. Дзержинского, д. 12, для размещения административных и офисных зданий.

Обществом «Полиграфист» 12.02.2010 получено разрешение № RU 64304000-24 на строительство автостоянки торгового комплекса «Манеж».

Бахотским В.Е. и обществом «Полиграфист» 11.12.2009 заключен договор о совместной деятельности и дополнительное соглашение к нему, по условиям которого участники договора обязуются путем объединения имущества, денежных средств и усилий совместно действовать для достижения общих строительных целей: строительство дополнительного корпуса ТК «Манеж»; обязанности заказчика, застройщика и инвестора строительства дополнительного корпуса ТК «Манеж» возложены на Бахотского В.Е.

На вышеуказанном земельном участке обществом «Полиграфист» и Бахотским В.Е. построены дополнительный корпус, литера Д, паркинг, литера С, являющиеся пристройками к зданию, расположенному по адресу: город Саратов, проспект Кирова, 27.

На основании договора купли-продажи от 24.12.2015 за Вербич Д.А. зарегистрировано право собственности на нежилое помещение № 108 площадью 312,5 кв. м, расположенное по адресу: город Саратов, проспект Кирова, д. 27, о чем 29.12.2015 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

Согласно справке о технических характеристиках объекта государственного унитарного предприятия «Саратовское областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» от 13.01.2017 нежилое помещение № 108 с кадастровым номером 64:48:000000:45055 расположено в нежилом здании с кадастровым номером 64:48:060211:973, границы данных помещений расположены на земельных участках с кадастровыми номерами 64:48:060211:581, 64:48:06211:88, 64:48:06211:116.

Из ситуационного плана, являющегося приложением к справке, следует, что контур нежилого помещения № 108, принадлежащего на праве собственности Вербич Д.А., находится в пределах земельного участка с кадастровым номером 64:48:06211:88.

Обществу «Промторг № 27» на праве собственности принадлежит нежилое помещение № 107 с кадастровым номером 64:48:060211:669, о чем 05.08.2015 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

Считая себя заинтересованным лицом в сохранении объекта культурного наследия, в котором находятся принадлежащие ему на праве собственности нежилые помещения, ссылаясь на то, что в результате строительства спорных объектов, права на которые принадлежат ответчикам, фасадная стена над помещениями начала оседать из-за создания дополнительной нагрузки на несущие конструкции здания № 27, а также указывая на недопущение действий, направленных на ухудшение состояния элементов здания или создающих угрозу такого ухудшения или разрушения, общество «Верго-С» обратилось с настоящим иском в арбитражный суд.

Исследовав и оценив представленные в дело доказательства по правилам главы 7 АПК РФ, руководствуясь положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 23, 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», установив, что спорные объекты недвижимости являются самовольными постройками, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения иска общества «Верго-С».

При разрешении спора судами приняты во внимание вступившие в законную силу и неисполненные судебные акты арбитражного суда по делу № А57-14434/2010 и суда общей юрисдикции по делу № 2-111/2011, которыми объекты незавершенного строительства (дополнительный корпус, литера Д и паркинг, литера С), находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 64:48:060211:88 по адресу: город Саратов,

ул. им. Дзержинского, д. 12, признаны самовольными постройками, подлежащими сносу.

Регистрация права собственности за обществом «Промторг № 27» на мансарду с антресолю в 2015 году (пом.107), которые частично входят в спорные самовольные постройки, судами расценена как злоупотребление правом, поскольку данная регистрация стала возможной исключительно в связи с неисполнением обществом «Полиграфист» и Бахотским В.Е. указанных судебных актов.

Выводы судов первой и апелляционной инстанций поддержал суд округа.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является 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.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи (абзац 2 пункта 2 статьи 222 Кодекса). Снос строений, сооружений при самовольном занятии земельного участка осуществляется виновными в таких правонарушениях лицами.

Согласно разъяснениям, изложенным в абзаце 2 пункта 24 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» ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства,

ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

В предмет доказывания по искам о сносе самовольного строения входит установление наличия (отсутствия) признаков самовольного строительства, указанных в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 10 статьи 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регулируются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Положениями данного Закона устанавливаются правовой статус и режим объектов культурного наследия, а также определенные ограничения к деятельности и использованию как объектов культурного наследия, так и иных объектов в пределах территории объектов культурного наследия.

Строительные и иные работы как на объекте культурного наследия, так и на территории такого объекта, осуществляются в установленном порядке с соблюдением режима использования данного объекта и соответствующей территории.

При этом разрешение вопроса о сносе (проведение работ по сносу) объектов, признанных судом самовольными постройками, примыкающими к объекту культурного наследия и/или расположенными на его территории, должны осуществляться, обеспечивая сохранность соответствующего объекта культурного наследия, что следует не только из вышеуказанного Закона, а также из положений гражданского, земельного и градостроительного законодательства.

Вступившим в законную силу решением Фрунзенского районного суда города Саратова от 08.04.2011 по делу № 2-111/2011 объекты недвижимости со 2 по 6 этаж, литера С, и литера Д признаны самовольной постройкой, суд обязал осуществить снос ответчиков указанных объектов недвижимости, возведенных на земельном участке по адресу: город Саратов, ул. Дзержинского, д. 12, а также запретил строительство.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2013 по делу № А57-14434/2010 суд обязал общество «Полиграфист» и Бахотского В.Е. за свой счет снести объекты незавершенного строительства (семь и более этажей) - дополнительный корпус ТК (литера Д) и паркинг (литера С), возводимые ответчиками на земельном участке по указанному адресу, предоставленном в аренду обществу «Полиграфист».

Разрешая спор, суд исходил из того, что объект возведен на арендуемом земельном участке, не предоставленном для осуществления многоэтажного строительства (2 этажа и более), на момент спора с учетом имеющейся этажности и площади объектов незавершенного строительства д. № 12 по ул. Дзержинского ответчиками фактически возведен новый объект, на который отсутствует соответствующая разрешительная документация, доказательств возведения данного объекта с соблюдением градостроительных норм и правил не представлено.

Результаты повторной строительно-технической экспертизы, которой, с учетом существующей застройки, установлена возможность сноса спорных объектов исходя из определенных особенностей, без причинения вреда объекту культурного наследия, суд принял в качестве достаточного и допустимого доказательства по делу.

Выводы суда общей юрисдикции и арбитражного суда по указанным делам относительно спорных объектов положены в основу принятых по настоящему делу судебных актов.

Однако, принимая оспариваемые заявителями судебные акты суды не учли, что после вступления в законную силу постановления Двенадцатого

арбитражного апелляционного суда от 04.02.2013 по делу № А57-14434/2010 спорные объекты в том виде, в котором они были при проведении судебной экспертизы, на момент рассмотрения настоящего спора перестали существовать.

Обществом «Промторг № 27» произведена реконструкция мансардного этажа, строительство спорных объектов завершено.

При этом данные обстоятельства, имеющее существенное значение для дела, судами не проверялись, не устанавливалась возможность сноса спорных объектов с учетом существующей застройки без причинения вреда объекту культурного наследия.

Выводов о несоблюдении ответчиками режима использования земель и градостроительных регламентов в границах зоны охраны объекта культурного наследия при строительстве судебных акты также не содержат.

В силу вышеизложенного Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенное, устранить указанные недостатки и с учетом доводов и возражений участвующих в деле лиц, установив подлежащие применению к спорным отношениям нормы права, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Саратовской области от 06.06.2018, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2018 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 23.11.2018 по делу № А57-5003/2015 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Саратовской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судья

Г.Г. Попова

Судья

Н.С. Чучунова