

**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 307-ЭС19-16422

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 18 декабря 2019 года

г. Москва

Дело № А56-55958/2018

Резолютивная часть определения объявлена 12.12.2019.

Определение в полном объеме изготовлено 18.12.2019.

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

председательствующего судьи Киселевой О.В.,

судей Маненкова А.Н., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.07.2019 по делу Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области № А56-55958/2018.

В судебном заседании приняли участие представители:

Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга – Градина А.Н. (доверенность от 10.12.2019 № 01-32-20/19-0-0), Коротков А.В. (председатель, распоряжение от 02.06.2017 № 40-рпк);

Компании Penlensen Holdings LTD (Пенленсен Холдингз ЛТД) – Сиринова О.В. (доверенность от 21.11.2019);

Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга – Стойка М.М. (доверенность от 27.12.2018 № 4);

Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» – Дружинин А.В. (директор, распоряжение от 19.06.2019 № 02-05/73-р);

Осокиной Карины Сергеевны – Сиринова О.В. (доверенность от 12.11.2019 № 78 АБ 7629014).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселевой О.В. и объяснения лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – комитет, истец) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к компании Penlensen Holdings LTD (Пенленсен Холдингз ЛТД, далее – компания, ответчик) об обязанности в течение тридцати дней с момента вступления в законную силу решения суда снести за счет собственных средств самовольную постройку по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Пляжная ул., д. 17, лит. А, расположенную на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Парковая ул., д. 28, лит. Б; в случае невыполнения указанных требований в установленный срок предоставить истцу право сноса данной постройки силами подведомственного Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Центр повышения эффективности использования

государственного имущества» (далее – учреждение) с последующей компенсацией расходов за счет ответчика.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (далее – служба), Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» (правопреемник учреждения), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Осокина Карина Сергеевна.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.10.2018 (судья Воробьева Ю.В.) иски удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2019 (судьи Жилиева Е.В., Желтянников В.И., Тимухина И.А.), оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.07.2019 (судьи Сергеева И.В., Рудницкий Г.М., Сапоткина Т.И.), решение от 26.10.2018 отменено, в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе комитет, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, просит обжалуемые судебные акты отменить и оставить решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области без изменения.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 11.11.2019 (судья Киселева О.В.) кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу Осокина К.С. просила оставить обжалуемые судебные акты без изменения как законные и обоснованные.

В судебном заседании представители комитета поддержали доводы кассационной жалобы, а представитель компании и Осокиной К.С. возражал против ее удовлетворения.

Представители службы и учреждения поддержали позицию комитета.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что принятые по делу судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в собственности Осокиной К.С. находился земельный участок общей площадью 4030 кв. м с кадастровым номером 78:38:1112703:23 с разрешенным использованием «для размещения индивидуального жилого дома», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Парковая ул., д. 28, лит. Б (далее – земельный участок), а также жилое здание общей площадью 1499,6 кв. м по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, Пляжная ул., д. 17, лит. А (далее – спорный объект, здание).

Для возведения указанного здания предыдущему владельцу земельного участка службой было выдано разрешение от 05.03.2008 № 78-1101 ижс-2008 на строительство жилого дома со следующими технико-экономическими показателями: площадь земельного участка – 4030 кв. м, общая площадь – 563 кв. м, строительный объем 8268 куб. м, количество этажей – 2 этажа и мансарда, максимальная высота при фоновой застройке – 10 м, доминанты – 13 м. Срок действия указанного разрешения установлен до 05.03.2018.

Вступившим в законную силу решением Сестрорецкого районного суда Санкт-Петербурга от 11.03.2016 по делу № 2-4/2016 по иску службы на Осокину К.С. возложена обязанность привести здание в соответствие с разрешением на строительство от 05.03.2008 № 78-1101 ижс-2008. Требование было мотивировано тем, что здание возведено с нарушением ограничений,

установленных Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – Закон № 820-7) для зоны застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2-1), и показателей, определенных в разрешении на строительство.

Решение по делу № 2-4/2016 до настоящего времени не исполнено.

С 14.02.2018 собственником земельного участка и находящегося на нем здания является компания.

В ходе проведенного сотрудниками комитета обследования земельного участка выявлено, что на участке расположено 2-3-х этажное здание общей площадью 1499,6 кв. м, параметры которого не соответствуют выданному службой разрешению на строительство от 05.03.2008, имеются признаки нарушения градостроительного законодательства.

По результатам обследования составлен акт от 09.04.2018.

Комитет, считая, что возведенный на участке жилой дом отвечает признакам самовольной постройки, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 222, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Закона Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», Законом № 820-7, разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации, 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», исходил из того, что в данном случае возведен иной объект недвижимого имущества, чем тот, на который получено разрешение на строительство, строительство произведено с нарушением

градостроительных норм и правил, превышены предельные параметры разрешенного строительства.

Суд отклонил ссылку компании на наличие у нее права собственности, поскольку данное обстоятельство не исключает возможность предъявления требования о сносе постройки имеющей признаки самовольной.

Полномочия комитета на предъявление иска о сносе признаны судом подтвержденными.

Также суд отклонил заявление о применении исковой давности, отметив, что нарушение градостроительных норм и правил уже создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц и на требование о сносе такой постройки исковая давность не распространяется.

Отменяя решение и отказывая в иске, апелляционный суд, дополнительно руководствуясь положениями Федерального закона от 03.08.2018 № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 339-ФЗ), исходил из того, что спорный объект возведен в соответствии с разрешенным использованием участка «для размещения индивидуального жилого дома», объект недвижимости соответствует основным параметрам, установленным для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, к которой относится земельный участок, в части площади застройки, отступов от красных линий, высотности.

Апелляционный суд учел обстоятельства, установленные решением Сестрорецкого районного суда Санкт-Петербурга, которым на Осокину К.С. возложена обязанность привести спорный объект в соответствие с разрешением на строительство, а не снести здание.

По мнению апелляционного суда, при наличии вступившего в законную силу судебного акта о приведении здания в соответствие с разрешительной документацией, комитет не доказал необходимость сноса спорного объекта.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, посчитав, что доказательства

существования угрозы жизни и здоровью граждан в случае сохранения постройки отсутствуют, применил по заявлению ответчика исковую давность.

Суд округа поддержал выводы апелляционного суда.

Между тем суды не учли следующее.

В соответствии со статьей 222 ГК РФ (в редакции, действующей в период возведения спорного объекта) 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.

Согласно части 1 статьи 51 ГрК РФ (в редакции, действующей в период возведения спорного объекта) разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Законом № 820-7 установлены специальные требования к градостроительным регламентам, в том числе в границах земельного участка, на котором расположен спорный объект.

Определенные в разрешении на строительство жилого дома от 05.03.2008 № 78-1101 технико-экономические параметры возводимого объекта предполагали его полное соответствие установленным Законом № 820-7 ограничениям.

Как установили суды, при проверке соответствия возведенного строения требованиям, служба выявила ряд нарушений предельных параметров разрешенного строительства.

Решением Сестрорецкого районного суда Санкт-Петербурга от 11.03.2016 по делу № 2-4/2016, оставленным без изменения апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда № 33-14774/2016, выявленные службой нарушения правил застройки признаны существенными, сделан вывод о наличии у спорного объекта признаков самовольной постройки, в связи с чем на Осокину К.С. (прежнего собственника) возложена обязанность привести здание в соответствие с разрешением на строительство.

Впоследствии аналогичные нарушения зафиксированы актом обследования земельного участка от 09.04.2018, составленным сотрудниками комитета.

Делая вывод о соответствии спорного объекта недвижимости основным параметрам, установленным для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, апелляционный суд указал лишь на соблюдение требований к площади застройки земельного участка и отступов от красных линий, тогда как конкретные параметры здания оставлены судом без внимания и оценки.

При наличии вступившего в законную силу судебного решения о приведении объекта в соответствие с разрешением на строительство, а также учитывая, что исполнительное производство по исполнению данного решения не окончено, судам необходимо было установить соответствуют ли параметры объекта, указанные в решении суда общей юрисдикции, действительному состоянию здания на момент рассмотрения спора в арбитражном суде, определить текущие технико-экономические параметры объекта.

Данные обстоятельства, имеющие существенное значение для разрешения дела, судами не установлены.

В соответствии со статьей 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 ГК РФ.

На требование о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется (пункт 22

постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, 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»).

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что в материалах дела отсутствуют доказательства того, что спорный объект создает угрозу жизни и здоровью граждан, применил исковую давность. При этом судебная экспертиза в рамках настоящего спора судами не назначалась.

Однако в отсутствие определенных с достаточной степенью достоверности фактических параметров спорного объекта, проверки его соответствия требованиям градостроительного законодательства, строительных норм и правил, вывод об отсутствии угрозы жизни и здоровью граждан является преждевременным.

Апелляционный суд также посчитал, что комитет не обосновал необходимость применения крайней меры гражданско-правовой ответственности в виде сноса спорного объекта.

В абзаце 1 пункта 2 статьи 222 ГК РФ указано, что лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Между тем, из материалов дела следует, что, несмотря на выявленные судом общей юрисдикции в деле № 2-4/2016 признаки самовольного строительства и вопреки установленному законом запрету на распоряжение самовольной постройкой, спорный объект фактически вовлечен в гражданский оборот (право собственности от Осокиной К.С. перешло к компании).

Указанные обстоятельства не свидетельствуют об избрании комитетом ненадлежащего способа защиты нарушенного права.

В отзыве на жалобу Осокина К.С. утверждает, что действия комитета, направленные на снос спорного объекта, препятствуют исполнению решения

Сестрорецкого районного суда Санкт-Петербурга от 11.03.2016 по делу № 2-4/2016 и являются свидетельством недобросовестного поведения истца.

Однако комитет ранее не обращался в суд с иском о сносе спорного объекта, решение о приведении здания в соответствие с разрешением на строительство не исполняется на протяжении длительного времени, а срок действия разрешения на строительство истек до обращения комитета в арбитражный суд с настоящим иском.

Допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем, обжалуемые судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение.

Поскольку необходимые для правильного разрешения спора обстоятельства не были установлены и судом первой инстанции, решение от 26.10.2018 также подлежит отмене.

При новом рассмотрении суду следует учесть изложенное, разрешить вопрос о назначении судебной экспертизы, установить все фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела и принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 291.11–291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 26.10.2018, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.07.2019 № А56-55958/2018 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

Председательствующий судья

О.В. Киселева

Судья

А.Н. Маненков

Судья

Г.Г. Попова