

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 308-ЭС19-14740

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 05.12.2019.
Полный текст определения изготовлен 19.12.2019.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Маненкова А.Н., Поповой Г.Г.,

рассмотрела кассационные жалобы общества с ограниченной ответственностью «Эрмесстрой», Ставропольской краевой общественной организации «Комитет по защите прав участников долевого строительства», Скрябина Игоря Сергеевича, Ерышевой Марины Григорьевны, Алехиной Ирины Сергеевны на постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.06.2019 по делу № А63-2078/2016 Арбитражного суда Ставропольского края

по иску Управления архитектуры и градостроительства администрации города Эссентуки к обществу с ограниченной ответственностью «Эрмесстрой» о сносе самовольно возведенного не законченного строительством многоквартирного дома,

встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Эрмесстрой» к Администрации города Эссентуки, Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Эссентуки о признании права собственности на не завершённый строительством объект – многоквартирный дом,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Администрации города Эссентуки, Комитета по муниципальной собственности города Эссентуки, общества с ограниченной ответственностью «Управление механизации», Прокопова Василия Никифоровича, Ставропольской краевой общественной организации «Комитет по защите прав участников долевого строительства», Саввопуло Пелагеи Эдуардовны, Саввопуло Евгения Анатольевича, Федоровского Дмитрия Васильевича, Сураиловой Александры Вахтанговны, Усковой Елены Николаевны, Куприна Виктора Петровича, Бабушкиной Ольги Петровны, Заварзина Дмитрия Павловича, Скрябина Игоря Сергеевича, Владимировой Натальи Федоровны, Капленко Ларисы Сергеевны, Асланиди Марии Яковлевны, Малухова Замира Борисовича, Подорвановой Ирины Викторовны, Герасименко Елены Владимировны, Ульяновкина Сергея Александровича, Крючкова Виталия Вячеславовича, Сидоренко Михаила Михайловича, Куцева Алексея Егоровича, Сучковой Светланы Владимировны, Алехиной Ирины Сергеевны, Ерышевой Марины Григорьевны, Бочаровой Олеси Александровны, Калайчева Джемала Аврамовича, Русановой Ирины Николаевны, Русанова Алексея Павловича, Поповой Вероники Александровны, Лопатиной Юлии Павловны, Киселевой Софьи Георгиевны, Проектно-строительного комплекса общества с ограниченной ответственностью «Архитектурная компания», Постниковой Нины Ивановны, Вологодина Леонида Афанасьевича, Тармоловой Лидии Николаевны, Бутковой Оксаны Александровны, Ивахненко Светланы Александровны, Кондратовой Марины Григорьевны, Москвитиной Галины Ивановны, Образцовой Ольги Николаевны, Русаковой Елены Владимировны, Городилова Владимира Ивановича, Чернявской Людмилы Владимировны, Дибижева Григория Анатольевича, Григориаду Афины Феохаровны, Жувакова Сергея Ивановича, Гильманова Руслана Ринатовича, Позова Павла Юрьевича, Головянц Елены Илларионовны, Зюзиковой Натальи Юрьевны, Рамазановой Юлии Владимировны, Бородиной Екатерины Сергеевны, Бородиной Нины Васильевны, Годуна Леонида Николаевича, Гюльбякова Геннадия Кирияковича, Делибалтовой Валентины Николаевны, Закиржаевой Екатерины Дмитриевны, Зимовой Ольги Михайловны, Зубалова Руслана Демьяновича, Индроква Рустама Ризуановича, Кравченко Игоря Игоревича, Магомедовой Загират Хабибовны, Марабаева Матвея Васильевича, Погосова Валерия Валерьевича, Сеидова Чингиза Алхат Оглы, Тимченко Ивана Викторовича, Хуранова Рустама Мусовича, Чопозова Николая Михайловича, Чопозовой Розы Леонтьевны, Шубина Иона Ивановича, Сапега Галины Алексеевны, Туршиевой Марианны Валентиновны, Никитенко Кристины Васильевны,

при участии представителей: общества с ограниченной ответственностью «Эрмесстрой» - Дорофеева Ивана Александровича, Алехиной Ирины Сергеевны, Скрябина Игоря Сергеевича, Туршиевой Марианны Валентиновны, Ерышевой Марины Григорьевны - Булычева Алексея Борисовича.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Управление архитектуры и градостроительства администрации города Эссентуки (далее - управление) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Эрмесстрой» (далее - общество) о сносе самовольно возведенного не законченного строительством многоквартирного дома площадью 12 957,3 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 26:30:020219:2 по адресу: Ставропольский край, город Эссентуки, ул. Шмидта, 74.

Общество предъявило встречные требования к Администрации города Эссентуки (далее - администрация) и управлению о признании права собственности на не завершенный строительством спорный объект.

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от 24.04.2017 исковые требования управления удовлетворены, встречные исковые требования общества оставлены без удовлетворения.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.12.2017 решение суда отменено, первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречных требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.04.2018 постановление суда апелляционной инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд.

При новом рассмотрении постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2019 в удовлетворении ходатайств третьих лиц (граждан) о привлечении к участию в деле в качестве соответчиков и прекращении производства по делу отказано, в удовлетворении ходатайства о назначении по делу строительно-технической экспертизы отказано, решение суда от 24.04.2017 отменено, первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречных требований отказано. На общество возложена обязанность осуществить снос самовольной постройки - не законченного строительством многоквартирного дома, расположенного на земельном участке площадью 12 957,3 кв. м (кадастровый номер 26:30:020219:2) по адресу: Ставропольский край, город Эссентуки, ул. Шмидта, 74, в течение шести месяцев с момента принятия постановления.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.06.2019 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество считает о наличии существенных нарушений норм материального права, допущенных судами при рассмотрении настоящего дела, полагает об отсутствии оснований для сноса спорного объекта.

На принятые по делу судебные акты поданы также кассационные жалобы Ставропольской краевой общественной организацией «Комитет по защите прав участников долевого строительства» (далее - комитет), Скрыбина Игоря Сергеевич (далее - Скрыбин И.С.), Ерышевой Марины Григорьевны (далее - Ерышева М.Г.), Алехиной Ирины Сергеевны (далее - Алехина И.С.), которые просят отменить судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций, как принятые с нарушением норм материального и процессуального права без учета заключения обществом с физическими лицами договоров об участии в долевом строительстве.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального 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 (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах, выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующему выводу.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество (арендатор) по договору аренды от 03.09.2013 № 552-з (далее - договор аренды), заключенному с администрацией (арендодатель), приняло в пользование на условиях аренды с 28.08.2013 по 27.08.2016 земельный участок с кадастровым номером 26:30:020219:2 для использования в целях строительства многоквартирных домов от трех до девяти этажей.

По результатам проведенного управлением 18.02.2016 обследования земельного участка установлено, что при отсутствии разрешения на строительство, а также положительного заключения экспертизы проекта общество осуществляет строительство многоквартирного дома. На момент осмотра возведенное здание представляло собой железобетонную конструкцию, построенную путем монтажа железобетонных ригелей и колонн с монолитными железобетонными перекрытиями. На высоте до четырех этажей фасадная часть стен выполнена из стеновых бетонных блоков.

Полагая, что возведенный обществом объект является самовольным строением, которое подлежит сносу, управление обратилось в суд с настоящим иском.

Общество предъявило встречный иск о признании права собственности на самовольную постройку.

Суд апелляционной инстанции, удовлетворяя требования управления, руководствовался статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 47, 48, 49, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 26 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» (далее – постановление Пленума № 10/22), и исходил из того, что общество на спорном земельном участке осуществляло строительство многоэтажного многоквартирного дома без разрешения на строительство и с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил.

Кроме того, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о предоставлении обществу в аренду земельного участка для жилищного строительства с нарушением предусмотренной положениями статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, в редакции, действующей на момент заключения договора аренды) процедуры торгов.

Исходя из разъяснений, данных в пункте 26 постановления Пленума № 10/22, пункте 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации», суд пришел к выводу, что право собственности на самовольную постройку может быть признано только за добросовестным лицом, которое возводило объект по легальной процедуре, действуя на равных началах с другими добросовестными участниками оборота.

Таким образом, не усмотрев доказательств принятия обществом надлежащих мер к легальному созданию объекта, в частности к получению необходимого для строительства разрешения, суд апелляционной инстанции посчитал, что в силу установленных по делу обстоятельств имеются основания для сноса самовольной постройки и отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку.

Суд округа признал законными и обоснованными выводы суда апелляционной инстанции, в связи с чем оставил его постановление без изменения.

Между тем суды при рассмотрении спора не учли следующего.

Самовольной постройкой согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса 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.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3).

Поскольку при рассмотрении настоящего дела было заявлено два встречных требования о судьбе самовольной постройки, судам следовало исходить из необходимости установления фактических обстоятельств, входящих в предмет доказывания по каждому иску.

Как разъяснено в пункте 26 постановления Пленума № 10/22, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не закреплено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются

отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Как разъяснено в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» (далее – Обзор), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений. Существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

К существенным нарушениям строительных норм и правил, как указано в Обзоре, могут быть отнесены такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

Постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, если она возведена с нарушением правил целевого использования земли (статья 7 Земельного кодекса) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (статьи 35-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), статья 85 Земельного кодекса), правил землепользования и застройки конкретного населенного пункта, определяющих вид разрешенного использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка.

Как следует из материалов дела, постановлением администрации города Эссентуки от 24.09.2012 было принято решение о представлении проекта планировки территории и проекта межевания территории на рассмотрение для принятия решения о назначении публичных слушаний в соответствии с пунктом 5 статьи 46 ГрК РФ, после чего были назначены публичные слушания по указанному проекту, по завершении которых постановлением администрации города Эссентуки от 26.10.2012 № 2091 утвержден «Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Шмидта и поймой реки Подкумок, на территории муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки». Постановлением администрации города Эссентуки от 11.06.2013 изменен вид разрешенного использования (назначения) земельного участка, расположенного по адресу: Ставропольский край, город Эссентуки, ул. Шмидта, 74, «под производственную базу» на «для строительства многоэтажных жилых домов от трех до девяти этажей».

Согласно ответу управления от 30.09.2016, направленному в адрес суда первой инстанции, учитывая зонирование городских территорий, определенное «Правилами землепользования и застройки города Ессентуки», утвержденными решением Совета города Ессентуки от 09.11.2006 № 114 с изменениями от 07.06.2016 № 45, решением Думы город Ессентуки земельный участок, расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ессентуки, ул. Шмидта, 74, находится в зоне «Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки». В соответствии с Приложением 1 к названному решению «Ж-3» – это зона многоэтажной жилой застройки, основной вид разрешенного использования - многоквартирные жилые дома от трех до девяти этажей с параметрами использования: максимальное количество этажей - девять, плотность застройки – не превышающая предельные показатели, предусмотренные строительными, санитарными, противопожарными и экологическими нормами.

Однако указанным обстоятельствам не была дана соответствующая правовая оценка в совокупности с иными установленными по делу обстоятельствами.

Кроме того, заключенный обществом и администрацией договор аренды предусматривал использование земельного участка в целях строительства многоквартирных жилых домов от трех до девяти этажей (пункт 1.1. договора), находящиеся на земельном участке объекты (склады, навесы, боксы, мастерские, производственные строения и т.д.) принадлежат обществу на праве собственности (пункт 1.2).

Как установил суд апелляционной инстанции, расположение на земельном участке других объектов недвижимости, находящихся в собственности общества, подтверждено выписками из ЕГРП от 14.09.2016 и 24.01.2019, при этом наличие иных собственников объектов на этом земельном участке на момент строительства, как следует из судебных актов, не имеется. Однако это не было учтено судами при применении в споре статьи 30.1 Земельного кодекса в обоснование необходимости проведения торгов и нарушения тем самым прав других лиц возведением самовольной постройки обществом на земельном участке, на котором расположены только принадлежащие ему объекты недвижимости, согласно чему, как утверждало общество, оно имеет исключительное право на его аренду. По мнению общества, в силу указанных обстоятельств нахождение самовольной постройки на арендуемом земельном участке не может нарушать прав иных лиц.

Как указано в пункте 26 постановления Пленума № 10/22 и Обзоре, для установления наличия (отсутствия) отступлений от градостроительных и строительных правил при возведении самовольной постройки, создает ли она угрозу жизни и здоровью граждан, суды вправе назначить судебную строительно-техническую экспертизу.

Общество при рассмотрении спора неоднократно заявляло ходатайство о проведении такой судебной экспертизы в судах первой и апелляционной

инстанций, в назначении которой было отказано. Суд апелляционной инстанции указал на отсутствие необходимости в ее проведении.

Вместе с тем представленное обществом строительно-техническое заключение (далее – заключение) ФГАУО ВО «Северо-Кавказский Федеральный университет» содержало выводы о том, что спорная постройка соответствует градостроительным требованиям, а также требованиям СНиП, СП, пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим нормам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Однако суд апелляционной инстанции, считая заключение недопустимым доказательством, поскольку оно выполнено по заказу заинтересованной стороны, не стал давать оценки содержащимся в нем выводам.

Признавая заключение недопустимым доказательством по изложенному выше основанию и одновременно отказывая в назначении судебной экспертизы, суд апелляционной инстанции нарушил тем самым часть 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не обеспечив полноту и объективность при сборе и исследовании доказательств.

Указанный подход не позволил судам дать оценку наличия при возведении самовольной постройки существенных нарушений строительных норм и правил, в том числе неустраняемых, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

В силу вышеизложенного судебная коллегия полагает о наличии существенных нарушений норм материального права при рассмотрении дела, в связи с чем судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции с учетом указаний, содержащихся в настоящем определении.

Рассмотрев доводы, изложенные в кассационных жалобах других лиц, судебная коллегия считает, что выводы судов об отсутствии оснований для привлечения физических лиц в качестве ответчиков по настоящему спору являются обоснованными, соответствуют разъяснениям, изложенным пунктах 23-24 постановления Пленума № 10/22.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 14.06.2019 по делу № А63-2078/2016 Арбитражного суда Ставропольского края отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд.

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

Е.Е. Борисова

Судьи

А.Н. Маненков

Г. Г. Попова