

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 308-ЭС20-22222

г. Москва

дело № А53-3413/2019

Резолютивная часть определения объявлена 15.04.2021.

Полный текст определения изготовлен 21.04.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда

Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Золотовой Е.Н., Маненкова А.Н.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ниловой Е.Г., с использованием системы видеоконференц-связи при содействии Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда (судья Сурмалян Г.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Поповой А.И.), рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «КачестВо» на решение Арбитражного суда Ростовской области от 03.03.2020 по делу № А53-3413/2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.10.2020 по тому же делу

по исковому заявлению Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону к обществу с ограниченной ответственностью «КачестВо» об обязании осуществить снос за счет собственных средств самовольных объектов недвижимости (литера Б с кадастровым номером 61:44:0081205:92 и литера В с кадастровым номером 61:44:0081205:93),

при участии в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону,

при участии в судебном заседании представителя общества с ограниченной ответственностью «КачестВо» Бурловой В.С.

Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие их представителей.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступление Бурловой В.С., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

решением Арбитражного суда Ростовской области от 11.03.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.05.2019, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 20.08.2019 судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

При повторном рассмотрении дела решением Арбитражного суда Ростовской области от 03.03.2020, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020, исковые требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.10.2020 судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество с ограниченной ответственностью «КачестВо» (далее - общество) просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, и принять по делу новый судебный акт, которым в удовлетворении иска отказать.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18.03.2021 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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 кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

Из обжалуемых судебных актов следует, что Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону (далее - департамент) и общество 25.11.2013 заключили договор аренды земельного участка для строительства магазина продовольственных и промышленных товаров сроком до 13.06.2016.

Впоследствии обществу выдано разрешение от 17.12.2014 № RU61310000-8490-1 на строительство на земельном участке двухэтажного магазина продовольственных и промышленных товаров площадью 200 кв. м со сроком действия до 20.08.2015.

После осуществления строительства магазина продовольственных и промышленных товаров и ввода его в эксплуатацию по разрешению от 20.05.2016 был осуществлен кадастровый учет и произведена государственная регистрация права собственности общества (запись от 05.07.2016 с номером регистрации 61-61/026-61/001/037/2016-3990/1) на указанный объект, а также на основании деклараций об объекте недвижимости зарегистрировано право собственности на два спорных объекта: здание (литера Б) площадью 54,8 кв. м и здание (литера В) площадью 40 кв. м. (запись от 30.08.2016).

При первоначальном рассмотрении дела суды первой и апелляционной инстанций с учетом установленных по делу фактических обстоятельств признали спорные хозяйственные постройки объектами вспомогательного использования и на основании положений абзаца 3 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) отказали в иске о сносе.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направляя дело на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции указал на то, что земельный участок предоставлялся для строительства только магазина, без возведения двух спорных построек; возведение этих построек под видом вспомогательных, по сути, направлено на изменение разрешенного использования земельного участка в обход закона; для установления у объекта признаков самовольной постройки суды должны назначить экспертизу.

При новом рассмотрении дела судом первой инстанции назначено проведение экспертизы, согласно заключению которой ввиду заглубленности фундамента и неразрывности с землей спорные объекты признаны объектами недвижимости 1 группы капитальности.

Таким образом, суды всех инстанций сочли два спорных объекта самовольными постройками, являющимися объектами недвижимости, но возведенными без разрешения на строительство и предоставления для этих целей земельного участка, в силу чего удовлетворили иск о сносе построек.

Суд кассационной инстанции признал, что спорные постройки возведены в нарушение условий договора аренды, не предусматривающего их постройку без

разрешения на строительство, не опровергнув при этом их вспомогательное назначение.

Между тем судами при рассмотрении спора не было принято во внимание следующее.

Статьей 51 Градостроительного кодекса регламентировано, что разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, другим установленным требованиям градостроительной документации; разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

При этом законом установлен перечень случаев, приведенных в пункте 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, когда разрешение на строительство при выполнении строительных работ не требуется.

Согласно подпункту 3 пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса исключением из общего правила об обязательности получения разрешения на строительство является строительство на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

В соответствии с пунктом 6 «Разъяснений по применению положений Градостроительного кодекса Российской Федерации в части осуществления государственного строительного надзора и Постановления Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию.

Возведенное на арендованном земельном участке в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка здание магазина является основным зданием. Для реализации обслуживающих функций обществом возведены два капитальных вспомогательных строения. При этом их строительство правомерно осуществлено обществом на земельном участке, предоставленном в аренду для строительства основного здания, нарушений норм земельного и градостроительного законодательства при их возведении не имеется.

Правовая позиция по спорной ситуации была ранее изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по делу от 24.09.2013 № 1160/13, в котором указано, что, исходя из системного толкования норм гражданского и градостроительного законодательства, при возведении вспомогательного объекта законодательством не предусмотрена необходимость получения застройщиком разрешения на строительство, а следовательно, и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта по окончании строительных работ. Право собственности на объекты вспомогательного назначения регистрируется в упрощенном порядке на

основании декларации, подтверждающей создание таких объектов и содержащей их техническое описание, без представления в регистрирующий орган разрешений на строительство и последующий ввод в эксплуатацию.

Более того, Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении № 14434/09 от 16.02.2010 также было разъяснено, что выдачу органом местного самоуправления разрешения на строительство конкретного производственного объекта на конкретном земельном участке, который не может быть повторно выделен этому лицу с соблюдением процедуры статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации для размещения объекта вспомогательного использования, следует рассматривать как согласие этого органа на такое использование земельного участка его правообладателем.

Исходя из пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендаторы земельных участков вправе осуществлять права собственников земельных участков, установленные статьей 40 этого кодекса, в том числе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

В соответствии с частью 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, в силу приведенных норм материального права и установленных по делу обстоятельств, выводы суда кассационной инстанции о признании спорных объектов самовольными постройками сделаны без учета положений пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, определяющего особенности возведения объектов вспомогательного использования.

Кроме того, вопрос о законности возведения спорных построек и их квалификации как имеющих вспомогательное использование ранее был исследован судами при рассмотрении дела № А53-27148/2018 по иску общества о признании незаконным отказа департамента в предоставлении в собственность без торгов земельного участка, находящегося в аренде для цели строительства

магазина. Суды признали незаконным отказ департамента в выкупе земельного участка по основанию наличия на нем двух спорных объектов, указывая на право у общества на их возведение как объектов вспомогательного использования, сведения о которых были в проектной документации по магазину. Таким образом, выводы судов по настоящему делу противоречат выводам и результату рассмотрения дела № А53-27148/2018, что свидетельствует о нарушении единообразия судебной практики, противоречивости выводов о правовой судьбе тех же самых объектов.

На основании изложенного судебная коллегия полагает, что выводы судов по настоящему делу нельзя признать законными и обоснованными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело - направлению на новое рассмотрение с учетом изложенных в настоящем определении положений.

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

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Ростовской области от 03.03.2020 по делу № А53-3413/2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.10.2020 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

Приостановление исполнения решения Арбитражного суда Ростовской области от 03.03.2020, постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 и постановления Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.10.2020 по делу № А53-3413/2019 отменить.

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

Е.Н. Золотова

А.Н. Маненков