

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС22-27642

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А32-47684/2020

Резолютивная часть определения объявлена 30.03.2023.

Полный текст определения изготовлен 06.04.2023.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Золотовой Е.Н., Якимова А.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.11.2022 по делу Арбитражного суда Краснодарского края № А32-47684/2020,

по иску Администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края (далее – администрация) к обществу с ограниченной ответственностью «Инвест» (далее – общество) и Кучкарову Алексею Игоревичу (далее - Кучкаров А.И.) о признании самовольными постройками объектов капитального строительства: здания площадью 189 кв. м с кадастровым номером 23:49:0201016:3576 расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201016:3567 по адресу: город Сочи, Центральный район, СНТ «Подснежник», улица Целинная, участок 15/16, здания площадью 186 кв. м с кадастровым номером 23:49:0201016:3577, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201016:3569 по адресу: город Сочи, Центральный район, СНТ «Подснежник», улица Целинная, участок 15/15; возложении на общество обязанности за свой счет снести спорные здания; признании отсутствующим

права собственности на здания с кадастровыми номерами 23:49:0201016:3576 и 23:49:0201016:3577 путем аннулирования записей от 01.04.2021 № 23:49:0201016:3576-23/238/2021-8 и от 13.03.2021 № 23:49:0201016:3577-23/236/2021-8 о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости; обращении решения к немедленному исполнению и взыскании с общества в пользу администрации судебной неустойки за неисполнение судебного акта в размере 30 000 рублей за каждый день просрочки исполнения.

В судебном заседании приняли участие представители:
общества - Ушаков Р.А.;
администрации - Харчев А.С.

Кучкаров А.И., извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, представителя для участия в судебном заседании не направил, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в его отсутствие.

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

УСТАНОВИЛА:

прокуратурой Центрального района города Сочи проведена проверка объектов незавершенного капитального строительства площадью 178 кв. м, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0201016:3567 и 23:49:0201016:3569 по адресу: город Сочи, Центральный район, СНТ «Подснежник», улица Целинная, принадлежащих на праве собственности обществу.

По сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Сочи, информация о выдаче разрешений на строительство на данных земельных участках отсутствует.

Полагая, что указанные объекты являются самовольными постройками и подлежат сносу в порядке статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), администрация обратилась в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 13.12.2021 на Кучкарова А.И. возложена обязанность в течение трех месяцев со дня вступления в законную силу решения осуществить снос спорных объектов, присуждена судебная неустойка на случай неисполнения Кучкаровым А.И. судебного акта в размере 30 000 рублей за каждый день его неисполнения со дня, следующего за последним днем установленного трехмесячного срока

исполнения решения, до дня фактического исполнения решения. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Удовлетворяя частично исковые требования, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 12, 222 Гражданского кодекса, статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), статей 42, 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), принял во внимание заключение проведенной по делу экспертизы.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что согласно Генеральному плану города Сочи спорные объекты незавершенного строительства расположены в функциональной зоне «Усадебной застройки и садоводства». Функциональное назначение земельных участков регламентировано градостроительной зоной Правил землепользования и застройки города Сочи, как территориальная зона Ж-2 «Малоэтажная застройка домами коттеджного и блокированного типа до 15 м» и не противоречит сведениям, содержащимися в Генеральном плане.

Суд первой инстанции с учетом представленной в материалы дела технической документации, экспертного заключения, отметил, что трехэтажное здание с кадастровым номером 23:49:0201016:3577 является аналогичным по своим характеристикам четырехэтажному зданию с кадастровым номером 23:49:0201016:3576. Установленное экспертом отсутствие перекрытия между 1-ым и 2-ым этажами здания с кадастровым номером 23:49:0201016:3577 не позволяет характеризовать спорный объект как трехэтажный, поскольку имеются несущие балки для установления такого перекрытия. Кроме того, количество и расположение окон в здании соответствует четырехэтажному объекту и свидетельствует о возможности его эксплуатации именно в качестве четырехэтажного здания. В зданиях отсутствуют выделенные зоны проживания для одной семьи, на каждом этаже расположены изолированные однотипные помещения, с учетом значительной площади объектов, а также нахождения на территории города – курорта Сочи. Использование спорных объектов, по мнению суда первой инстанции, фактически возможно в качестве гостиниц (гостевых домов).

Учитывая технические характеристики спорных построек, возведению которых предшествовала подача застройщиком в уполномоченный орган уведомления об их планируемом строительстве, а также содержащуюся в этих уведомлениях информацию, не соответствующую фактическим параметрам возведенных строений, право собственности на которые зарегистрировано за Кучкаровым А.И., суд первой инстанции пришел к выводу о наличии у спорных объектов недвижимости квалифицирующих признаков самовольной постройки, установленных статьей 222 Гражданского кодекса, а именно отсутствие разрешительной документации на строительство объекта коммерческого назначения и несоответствие объектов капитального строительства целевому использованию земельного участка, поскольку видом разрешенного использования спорных земельных участков является ведение

садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества, в связи с чем частично удовлетворил заявленные исковые требования.

Суд апелляционной инстанции, с выводами которого согласился суд округа, руководствуясь пунктом 1.1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса, статьей 17 Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 340-ФЗ), с учетом результатов проведенной по делу повторной экспертизы пришел к выводу об отсутствии на момент рассмотрения дела правовых оснований для признания неоконченных строительством спорных объектов самовольными постройками, в связи с чем отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении исковых требований администрации.

Суд апелляционной инстанции исходил из того, что администрация осведомлена о строительстве спорных объектов посредством направления застройщиком соответствующих уведомлений, на спорных земельных участках возможно возведение малоэтажных домов коттеджного и блокированного типа высотой до 15 м. При этом проведенной по делу экспертизой определено, что неоконченный строительством жилой дом с кадастровым номером 23:49:0201016:3577 соответствует выданному уведомлению № 3486, здание с кадастровым номером 23:49:0201016:3576 не соответствует выданному уведомлению № 3749 в части общей площади возводимого жилого дома, составляющей 519, 2 кв. м, при разрешении строительства объекта до 500 кв. м, количество этажей возводимого жилого дома составляет 4 этажа, что превышает показатель установленный уведомлением на 1 этаж, между тем строение возможно привести в соответствие выданному уведомлению, для чего экспертом предложены соответствующие мероприятия. Представленным ответчиками в материалы дела договором на выполнение строительно-монтажных работ от 30.06.2022 № Б26-13/юр подтверждается принятие ими мер по приведению указанного объекта в соответствие с выданным уведомлением.

Не согласившись с постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций, администрация обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, ссылаясь на нарушение норм материального права, просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, решение суда первой инстанции оставить в силе.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 06.03.2023 кассационная жалоба администрации вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В свою очередь общество представило в Верховный Суд Российской Федерации отзыв, в котором, ссылаясь на необоснованность доводов заявителя кассационной жалобы, просит оставить обжалуемые администрацией судебные акты без изменения.

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.

Согласно части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных названной статьей.

Пунктом 1.1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса установлено, что выдача разрешения на строительство в случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства не требуется.

Понятие объекта индивидуального жилищного строительства закреплено законодателем в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и представляет собой отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Для осуществления строительства (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства необходимо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции (пункт 1.1 части 17 статьи 51, статья 51.1 Градостроительного кодекса, статья 17 Закона № 340-ФЗ).

В результате принятия Закона №340-ФЗ строительство жилых домов на земельных участках индивидуального жилищного строительства, дачных и садовых землях стало возможным при соблюдении застройщиком уведомительного порядка и без получения разрешения на строительство.

Строительство жилого дома, осуществляемое с нарушением указанной процедуры, нельзя признать законным.

Согласно пункту 1 статьи 222 Гражданского кодекса 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, при наличии у строения хотя бы одного из указанных в норме квалифицирующих признаков, оно является самовольной постройкой.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления (абзац четвертый пункта 2 статьи 222 ГК РФ).

Из указанных норм права следует, что обязанность по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за правонарушение, состоящее, в том числе в нарушении норм, регулирующих предоставление земельного участка и его застройку. К признанию постройки самовольной может приводить, в частности, возведение объекта с нарушением нормативных ограничений градостроительной деятельности, определяющих допустимые параметры построек.

Как установлено судом первой инстанции спорные здания с учетом их технических характеристик возведены на земельных участках с видом разрешенного использования - ведение садоводства, для ведения гражданами садоводства и огородничества.

В целях соблюдения уведомительной процедуры предстоящего строительства общество направило в орган местного самоуправления уведомления о предстоящем строительстве двух трехэтажных жилых домов площадью не более 500 кв. м.

Между тем, как установил суд первой инстанции, фактически обществом возведены четырехэтажные здания с нарушением допустимых параметров в части площади и этажности.

Технические характеристики возведенных зданий не позволяют отнести их к индивидуальным жилым домам. Однако общество мер к получению разрешения на строительство не предпринимало.

Кроме того, как установлено судами видом разрешенного использования спорных земельных участков является ведение садоводства, для ведения

гражданами садоводства и огородничества, предусматривающий строительство жилых домов не более трех этажей.

Именно вид разрешенного использования земельного участка определяет допустимые возможности такого использования и осуществления каких-либо видов деятельности на земельном участке его правообладателем (статья 37 Градостроительного кодекса; подпункт 8 пункта 1 статьи 1, пункт 3 статьи 5, пункт 2 статьи 7, пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса).

В соответствии со статьей 85 Земельного кодекса градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Согласно пункту 6 статьи 42 Земельного кодекса собственники земельных участков обязаны соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Спорные объекты капитального строительства, фактически представляющие собой четырехэтажные здания, возведенные, кроме того, в отсутствие разрешения на строительство, не соответствуют основному виду разрешенного использования земельных участков.

Между тем возведение на земельных участках зданий, технические характеристики которых не соответствуют виду разрешенного использования земельных участков недопустимо. В связи с этим добросовестный застройщик, располагающий сведениями о виде разрешенного использования земельных участков, должен был принять все необходимые меры к соблюдению соответствия фактических параметров зданий и предъявляемых к ним требованиям, либо к получению разрешения на строительство.

Таким образом, спорные объекты капитального строительства, фактически представляющие собой 4-х этажные здания, не могли быть возведены на данных земельных участках в силу нормативных ограничений градостроительной деятельности, установленных Генеральным планом города Сочи, Правилами землепользования и застройки города Сочи.

При этом здания, возведенные с установленными по делу нарушениями допустимых параметров, даже в отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан, не могут быть сохранены, о чем указано в пункте 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022), согласно которому отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку и (или) для удовлетворения иска о ее сносе, если отсутствуют иные препятствия для сохранения постройки.

Согласно пункту 4 статьи 1 Гражданского кодекса никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Учитывая установленные по делу фактические обстоятельства, квалифицируя действия ответчика, направленные в обход надлежащей процедуры получения разрешительной документации на возведение спорных построек с учетом их технических характеристик, как недобросовестные, судебная коллегия полагает, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций нельзя признать законными и обоснованными.

Таким образом, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций приняты с существенными нарушениями норм материального 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 решение суда первой инстанции - оставлению в силе.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2022 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 21.11.2022 по делу № А32-47684/2020 Арбитражного суда Краснодарского края отменить.

Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 13.12.2021 по тому же делу оставить в силе.

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.А. Якимов