

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС20-6975

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.08..2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) индивидуального предпринимателю Криницыной Зои Яковлевны на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 28.06.2018, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.02.2020 по делу № А32-40002/2017,

УСТАНОВИЛ:

администрация муниципального образования город Краснодар (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Криницыной Зое Яковлевне (далее - Предприниматель) об обязанности в течение месяца со дня вступления решения в законную силу снести самовольно возведенное капитальное строение площадью застройки 121 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0403037:5 по ул. Первомайской № 27 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, за счет собственных средств и внести запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о прекращении права собственности Предпринимателя на нежилое здание площадью 94,9 кв. м с кадастровым номером 23:43:0439019:191, расположенное по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Первомайская - Сормовская, степень готовности 18% (записи регистрации от 07.05.2015 № 23-23/001-23/001/805/2015-9814/2).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28.06.2018 требования Администрации удовлетворены в части. В удовлетворении

ходатайства Предпринимателя о вызове эксперта отказано. Встречное исковое заявление возвращено. Суд обязал Предпринимателя в течение месяца со дня вступления решения в законную силу снести самовольно возведенное капитальное строение площадью застройки 121 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0403037:5 по ул. Первомайской № 27 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара, за счет собственных средств. В случае неисполнения ответчиком решения суда в течение установленного срока, истец вправе самостоятельно осуществить соответствующие действия по сносу указанного объекта за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов. В остальной части требований отказано; распределены судебные расходы.

Определением от 12.12.2018 суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам первой инстанции в части встречного иска.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.02.2020, решение от 28.06.2018 отменено в части возвращения встречного иска. В указанной части принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований. В остальной части решение от 28.06.2018 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, направив дело на новое рассмотрение, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что отсутствие в информационной базе Администрации разрешений на реконструкцию магазина не означает, что данные документы не выдавались.

Для осуществления строительства ООО «Югстройкомплект» были получены разрешение №28 от 26.06.2002 на реконструкцию существующего магазина по ул.Первомайской- Сормовской на основании проекта Рябухова В.К. и разрешение инспекции государственного архитектурно-строительного надзора г. Краснодара №428 от 30.07.2002 на выполнение строительно-монтажных работ по реконструкции существующего магазина на основании проектной документации, разработанной архитектором Семченко В.В.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы ООО «Независимая экспертная компания «Фаворит» №0472 от 20.06.2019 существующее нежилое двухэтажное здание, расположенное на пересечении улиц Сормовская и Первомайская (современный адрес: г.Краснодар, ул.Первомайская, 27) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0403037:5 (предыдущий кадастровый номер 23643:04:03:21:002), соответствует рабочему проекту ОАО проектный институт «Севкавагропромтехпроект» от 2002, разрешению №28 на реконструкцию от 04.04.2002 и разрешению на выполнение строительно-монтажных работ №428 от 30.07.2002.

Право собственности Криницына С.В. на объект капитального строительства было зарегистрировано 06.10.2003 на основании определения от 15.08.2003 мирового судьи судебного участка №3 Карасунского административного округа г. Краснодара по делу №02-273\03. Объект был

узаконен в судебном порядке в период действия договора аренды, что является альтернативой акту ввода в эксплуатацию.

Земельный участок под магазином по адресу :ул. Первомайская- Сормовская в Карасунском административном округе г. Краснодара предоставлялся в аренду на основании постановления Мэрии г. Краснодара от 22.10.1998 №2184, акта выбора земельного участка под строительство от 12.08.1998, договора аренды земельного участка от 11.01.1999 №4300004259 не только для осуществления реконструкции магазина, но и последующей эксплуатации.

Согласно заключению эксперта от 25.04.2018 объект литеры «А»,»А1», расположенный в г. Краснодаре по ул. Первомайская, ул. Сормовская соответствует требованиям строительных, санитарно-гигиенических, противопожарных норм и правил, угрозу жизни и здоровью граждан не создает, обрушением не грозит; спорный объект соответствует целевому назначению земельного участка.

Спорный объект приобретен Ковалевым А.М. на публичных торгах в рамках процедуры банкротства Криницына С.В. Ковалев А.М. на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 27.04.2015 продал Криницыной З.Я. незавершенное строительство здания магазина.

Криницына З.Я. владеет и пользуется земельным участком под объектом незавершенного строительства на законном основании.

Отсутствие акта ввода в эксплуатацию предыдущего собственника не может являться основанием для отказа Криницыной З.Я. в удовлетворении требований о признании права собственности на данный объект.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, материалы истребованного дела, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, в ходе осуществления муниципального контроля по соблюдению земельного законодательства управление муниципального контроля Администрации визуально зафиксировало, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0403037:5 по ул. Первомайской - Сормовской в Карасунском внутригородском округе города Краснодара расположен двухэтажный объект капитального строительства, используемый как офисное здание.

По информации департамента архитектуры и градостроительства Администрации разрешение на строительство на земельном участке с

кадастровым номером 23:43:0403037:5 не выдавалось; сведения о выданном разрешении отсутствуют.

Администрация направила Предпринимателю досудебную претензию.

К ответу на претензию от 07.06.2017 Предприниматель приложил копию разрешения от 04.04.2002 № 28 на реконструкцию существующего магазина по ул. Первомайской - Сормовской.

Согласно информации архивного отдела управления делами Администрации разрешение от 26.06.2002 № 28 на реконструкцию магазина на хранение не поступало, земельно-правовая документация на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403037:5 отсутствует, земельный участок расположен в зоне Ж.1.1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, Администрация обратилась в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, в том числе выводы судебных экспертиз, руководствуясь статьями 195, 196, 208, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», приняв во внимание Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, суды частично удовлетворили требования Администрации, правомерно исходя из следующего.

Судами установлено, что Общество получило разрешение на реконструкцию объекта от 26.06.2002 № 28 сроком до 27.09.2002, который впоследствии продлен до 01.07.2003.

Между мэрией г. Краснодара и Обществом заключен договор аренды от 11.01.1999 № 13, согласно которому арендодатель в срок до 22.10.2003 сдает, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 23:43:04:03:21:002 площадью 103 кв. м для реконструкции существующего здания магазина и дальнейшей его эксплуатации.

Согласно пункту 8.1 договора, его действие прекращается по истечении срока аренды земельного участка. В соответствии с пунктом 2.3 договора нарушение установленных сроков начала и окончания строительства расценивается как неосвоение земельного участка.

Между тем, Общество условия договора аренды земельного участка и разрешения на реконструкцию не выполнило.

15.08.2003 определением по делу № 02-273/03 мировой судья судебного участка № 3 Красносулинского административного округа г. Краснодара утвердил мировое соглашение, по условиям которого Криницын С.В. отказывается от заявленных требований, а Общество утрачивает право собственности на незавершенное строительством здание магазина (литера А) площадью застройки 93,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Краснодар, Карасунский

административный округ, угол Первомайская-Сормовская, готовностью 6%, возведенное на земельном участке площадью 103 кв. м, кадастровый номер 23:43:04:03:21:002.

Таким образом, поскольку после заключения мирового соглашения процент готовности спорного объекта существенно увеличился, суды в рамках настоящего спора пришли в верному выводу о том, здание фактически возведено Криницыным С.В., право собственности которого зарегистрировано на основании определения от 15.08.2003 по делу № 02-273/03, отмененного определением апелляционной инстанции от 26.02.2018.

Фактически объект был возведен по истечении срока разрешительных документов и договора аренды земельного участка, не был введен в эксплуатацию, ввиду чего суды пришли к выводу о том, что он является самовольным, а у Предпринимателя отсутствуют права на земельный участок с учетом пункта 8.1 договора аренды от 11.01.1999 № 13. Договор аренды земельного участка с Криницыной З.Я. не заключен.

Кроме того, на день обращения в арбитражный суд с встречным иском постройка не соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования города Краснодар». Земельный участок, на котором находится самовольная постройка, расположен в зоне Ж.1.1-Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судов, не свидетельствуют о допущенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателю Криницыной Зои Яковлевны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова