

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС20-10932

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Пожидаев» на решение Арбитражного суда Хабаровского края от 25.11.2019, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2020 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.06.2020 по делу № А73-22402/2018,

УСТАНОВИЛ:

федеральное государственное казенное учреждение "Дальневосточное территориальное Управление имущественных отношений" Министерства обороны Российской Федерации (далее - ФГКУ "ДТУИО") обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Пожидаев" (далее - ООО "Пожидаев") об освобождении земельного участка с кадастровым номером 27:17:402501:0010, находящегося по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, в районе с. Князе-Волконское, в районе ДОС-36, от торгового павильона ООО "Пожидаев" (требования уточнены в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Министерство обороны Российской Федерации, Рустамов Камил Руста-оглы, межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Хабаровском крае и Еврейской автономной области (далее - МТУ Росимущества).

Решением Арбитражного суда Хабаровского края от 25.11.2019, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2020 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.06.2020, заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, отказав в удовлетворении требований, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в соответствии с частью 9 статьи 61 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции закона №73-ФЗ от 07.05.1998 разрешение на строительство не требуется в случае, если работы по строительству объектов недвижимости не затрагивают конструктивные характеристики надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, а также в случае возведения временных зданий, строений.

Согласно действующей части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется получать разрешение на строительство для возведения киосков, навесов и других объектов, которые капитальными не являются.

Выводы судов о реконструкции объекта противоречат статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ГОСТ Р 58033-2017, из системного толкования которых следует, что реконструкция применима только к объектам капитального строительства, а к последним названные акты относят объект, предназначенный для постоянного или временного пребывания в нем людей, запроектированный в качестве отдельно стоящего объекта. По данным признакам работы на руинах к реконструкции не относятся, а имевший место комплекс мероприятий на объекте, направленный на восстановление разрушенных и поврежденных фрагментов здания с целью их возвращения в состояние и вид, наиболее близкий к первоначальному, представляют собой работы по реставрации, согласно аналогии статьи 45 Закона №73-ФЗ и пункта 3.4 ГОСТ Р 55653-2013 и на данный вид работ разрешение не требуется.

В силу положений пункта 1 статьи 40, пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка имеет право возводить строения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов.

Признавая возведенный ответчиками объект самовольной постройкой, суды не учли, что основания, по которым постройка может быть признана самовольной, являются публично-правовыми; такие основания отсутствуют.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные

в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, 21.04.2006 между Территориальным управлением Росимущества по Хабаровскому краю (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью "Пожидаев" (арендатор) заключен договор аренды N 15-О, согласно которому арендатору предоставлен земельный участок площадью 268 квадратных метров, находящийся в федеральной собственности с кадастровым номером 27:17:402501:0010/003, категория земель - земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения, расположенный по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Князе-Волконское, Князе-Волконский гарнизон, предоставленный обществу для временно установленного торгового павильона, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) участка, прилагаемой к договору и являющейся его неотъемлемой частью, на срок с 21.04.2006 по 20.03.2007.

Согласно пункту 1.2 договора на участке имеется торговый павильон.

Земельный участок передан арендатору по передаточному акту от 21.04.2006.

Срок действия договора аренды неоднократно продлевался, в том числе:

- соглашением от 20.03.2007 до 20.02.2008;
- соглашением от 21.02.2008 до 20.01.2009;
- соглашением от 19.02.2009 до 20.12.2009.

По истечении срока действия договора арендатор продолжил пользоваться земельным участком в отсутствие на то возражений со стороны арендодателя и в силу пункта 2 статьи 621 ГК РФ договор N 15-О считается возобновленным на неопределенный срок.

Земельный участок площадью 268 кв. м предоставлен обществу на основании распоряжения ТУ ФАУГИ по Хабаровскому краю от 19.04.2006 N 455; продление договора аренды осуществлялось на основании распоряжений этого же органа от 20.03.2008 N 438, от 21.12.2008 N 207.

Согласно выписке из ЕГРН земельный участок площадью 268 кв. м с учетным номером 27:17:402501:0010/3 является частью земельного участка с кадастровым номером 27:17:402501:0010, имеющего разрешенное использование - для специального назначения, право собственности на который зарегистрировано за Российской Федерацией 16.11.2004; земельный участок закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования ФГКУ "Дальневосточное управление имущественных отношений" МО РФ, соответствующее право зарегистрировано в установленном порядке 12.01.2012.

Актом от 10.11.2002 обследования временных зданий и сооружений, составленным с участием представителя отдела архитектуры и градостроительства администрации Хабаровского района зафиксировано, что на территории Князе-Волконского гарнизона расположен павильон, выполненный из металлических конструкций с эффективным утеплителем, сложной конфигурации, размером в габаритах 14,3х7,0 м, павильон установлен на подсыпанную площадку.

ФГКУ "Дальневосточное территориальное управление имущественных отношений" МО РФ уведомлением от 03.08.2018 N 141/6/04-23/10410, направленным в адрес общества отказалось от договора аренды N 15-О, предложив обществу освободить земельный участок от находящегося на нем объекта как самовольной постройки, обосновав свою правовую позицию положениями статей 222, 304 ГК РФ.

Невыполнение указанного требования явилось основанием для обращения в Арбитражный суд с настоящим иском.

Суды, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в дело доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, установили, что земельный участок с учетным номером 27:17:402501:0010/3 предоставлялся обществу фактически для эксплуатации временно установленного торгового павильона (договор от 21.04.2006 N 15-О); павильон, имеющий размеры в габаритах 14,3х7,0 м на момент предоставления земельного участка не отвечал признакам капитальности.

Последующее изменение конструктивных характеристик павильона (изменение параметров: две функционально связанные части с размерами на плане 23,43х20,76 м, 16,24х24,63; возведение фундамента - монолитная ж/б плита, несущих наружных стен - красный кирпич, кровли - двускатная, вентилируемая, покрытие кровли - металлический профилированный лист по металлическим фермам с утеплением по нижнему поясу) привело к тому, что спорный павильон стал отвечать признакам объекту недвижимости согласно статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судами сделан правильный вывод о том, что проведенные ответчиком работы подпадают под понятие самовольной реконструкции, приведенное в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом разъяснений пункта 28 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22, "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав," согласно которым к самовольным постройкам отнесены объекты, созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований и разрешений.

Общество не представило доказательств того, что проводимые им работы по реконструкции временной постройки осуществлены в соответствии с установленными требованиями по возведению объектов капитального строительства.

Поскольку земельный участок обществу не предоставлялся в целях строительства, суды признали необоснованным довод общества о возможности

приведения постройки в соответствии с требованиями градостроительного законодательства, как это предусмотрено положениями пункта 2 статьи 222 ГК РФ, и пришли к верному выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований, обязав общество освободить земельный участок от торгового павильона, принадлежащего последнему.

В связи с отказом в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, ходатайство заявителя о приостановлении исполнения судебного акта удовлетворению не подлежит.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Пожидаев» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова