

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС20-11137

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Комитета по управлению имуществом и землепользованию администрации города Улан-Удэ на решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 24.10.2019, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2020 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19.06.2020 по делу № А10-2035/2019,

УСТАНОВИЛ:

муниципальное учреждение «Комитет по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ» (далее – Комитет) обратилось в Арбитражный суд Республики Бурятия с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Харахиновой Елизавете Васильевне (далее – Предприниматель) о признании самовольной постройкой объекта незавершенного строительства - нежилого здания с кадастровым номером 03:24:000000:13925, расположенного по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова на земельных участках с кадастровыми номерами 03:24:011207:198, 03:24:011207:26; возложении на Предпринимателя обязанности снести указанный объект за свой счет не позднее трех месяцев с даты вступления решения в законную силу; в случае неисполнения решения, предоставить право на снос данного здания истцу за счет ответчика, с последующим взысканием с Предпринимателя понесенных расходов.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: общество с ограниченной ответственностью «Гевс-плюс» (далее – Общество), комитет государственной охраны объектов культурного наследия Администрации Главы Республики

Бурятия и Правительства Республики Бурятия, индивидуальный предприниматель Гергенов Михаил Денисович.

Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 24.10.2019, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2020 и постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 19.06.2020, в удовлетворении требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что спорный объект возведен на территории памятника истории и культуры, где строительство не допускается; факт злоупотребления правом со стороны истца не доказан; представленное Предпринимателем заключение является недопустимым доказательством.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 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, состоявшиеся по делу, 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, земельный участок с кадастровым номером 03:24:011207:198, площадью 1900 кв. м расположен по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, на территории мемориала, посвященного воинам Бурятии, погибшим в Великой Отечественной войне.

Данный участок окружает земельный участок с кадастровым номером 03:24:011207:26, площадью 300 кв. м, поставленный на кадастровый учет 25.11.2003, и предоставленный ИП Гергенову М.Д., выигравшему торги на право заключения договора аренды под строительство кафе в Советском районе по ул. Балтахинова на территории мемориала.

Генеральный план застройки территории Мемориала разработан в 2003 году по заказу МУП «Улан-Удэстрой заказчик» и включает в себя строительство кафе-мороженого.

Обществом 28.08.2008 зарегистрировано право собственности на данный участок. В период с 02.09.2007 до 14.04.2008 действовало разрешение на строительство здания кафе на указанном земельном участке, выданное Обществу.

В отведенный срок возведены цокольный и первый этажи, таким образом, что часть объекта построена за пределами земельного участка с кадастровым

номером 03:24:011207:26 на земельном участке, находящемся в ведении органов местного самоуправления с кадастровым номером 03:24:011207:198.

Далее земельный участок с кадастровым номером 03:24:011207:26 приобретен Предпринимателем у Общества по договору купли-продажи от 26.02.2009, согласно которому ответчик также приобрел незавершенное строительством здание общей площадью 272,30 кв. м, со степенью готовности 51%, которому присвоен кадастровый номер 03:24:000000:13925.

Комитетом 08.11.2012 принято решение № 3-21127 о предоставлении собственнику не завершенного строительством объекта в аренду земельного участка площадью 1900 кв. м с кадастровым номером 03:24:011207:198 под строительство детского кафе с выносом инженерного обеспечения, в связи с чем был заключен договор аренды на срок с 08.11.2012 по 07.11.2015. Уведомлением от 06.09.2017 № 2651 истец отказался от продления договора аренды.

Ссылаясь на то, что объект незавершенного строительства частично находится на земельном участке с кадастровым номером 03:24:011207:198, отнесенном к публичной собственности, расположенном на территории памятника истории (в рекреационной зоне), возведен в отсутствие разрешения на строительство, Комитет обратился в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 7, 35-40, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, приняв во внимание определение Верховного суда Республики Бурятия от 22.08.2018 по делу № 33-2760/2018, решение Советского районного суда от 26.11.2013 по делу №2-3949/13, оставленного без изменения Определением Верховного Суда Республики Бурятия от 05.03.2014, суды отказали в удовлетворении требований, установив, что земельный участок с кадастровым номером 03:24:011207:0026 с 2003 имеет разрешенный вид использования «под строительство кафе», данный вид землепользования не был изменен в установленном порядке; земельный участок с кадастровым номером 03:24:011207:198 с мая 2011 имел вид разрешенного использования «для строительства культурно-развлекательного центра» (после утверждения территориальных зон г.Улан-Удэ), в 2012 получено разрешение на использование для строительства кафе и предоставлялся в аренду предпринимателю для указанных целей; спорный объект возведен с согласия уполномоченных органов на земельном участке, допускающем строительство; разрешение на строительство спорного объекта №64 выдано 22.09.2006, то есть до утверждения границ охраны объектов культурного наследия и утверждения режимов использования земель, что соответствовало законодательству на тот период.

Отклоняя доводы заявителя жалобы о том, что спорный объект возведен на территории памятника истории и культуры, суды указали, что генеральный план застройки Мемориала разработан в 2003 по заказу МУП «Улан-Удэзаказчик» и включает в себя строительство кафе-мороженого.

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 Комитета по управлению имуществом и землепользованию администрации города Улан-Удэ для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова