

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 303-ЭС18-4094

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» на решение Арбитражного суда Сахалинской области от 19.09.2019, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2019 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 01.06.2020 по делу № А59-1999/2016,

УСТАНОВИЛ:

Департамент архитектуры, градостроительства и землепользования города Южно-Сахалинска (в настоящее время департамент землепользования города Южно-Сахалинска; далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд Сахалинской области с иском к общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» (далее – ДОСААФ) о признании объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0601005:0110, площадью 0,9155 га, по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Пограничная, 3, под существующий комплекс зданий ДОСААФ самовольной постройкой и возложении обязанности освободить от объекта незавершенного строительства указанный земельный участок путем его сноса за счет ответчика в течение одного месяца с момента вступления в законную силу решения суда, указав на право истца осуществить соответствующие действия за счет ДОСААФ с взысканием с него необходимых расходов в случае неисполнения решения суда в течение установленного срока.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен прокурор Сахалинской области.

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 12.07.2017, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда 06.10.2017, исковые требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.01.2018 решение от 12.07.2017 и постановление от 06.10.2017 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Сахалинской области.

При новом рассмотрении дела, решением Арбитражного суда Сахалинской области от 19.09.2019, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2019 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 01.06.2020, требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, отказать в удовлетворении требований, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что поскольку объект возводился до 01.01.1995, то он не может быть признан самовольной постройкой, так как был передан из администрации города в собственность ДОСААФ на основании постановления мэра г. Южно-Сахалинска от 20.07.1992 № 1536. С момента передачи объекта каких-либо строительных работ в отношении него не велось; проектная документация не разрабатывалась.

Заявитель полагает возможным достроить объект и ввести его в эксплуатацию.

Поскольку объект не может быть отнесен к самовольной постройке, то в рассматриваемом случае подлежит применению срок исковой давности.

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, 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, постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 24.03.2014 № 470-па ДОСААФ предоставлен в аренду земельный участок площадью 9155 кв. м с кадастровым номером 65:01:0601005:110, расположенный по адресу: Сахалинская область,

г. Южно-Сахалинск, ул. Пограничная, д. 3, под существующий комплекс зданий ДОСААФ, на срок с 17.09.2013 по 31.08.2038; постановление принято в связи с переоформлением организацией права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Между департаментом архитектуры и землепользования города Южно-Сахалинска (арендодатель) и ДОСААФ (арендатор) 22.04.2014 заключен договор № 12678 аренды земельного участка с кадастровым номером 65:01:0601005:110 для использования под существующий комплекс зданий ДОСААФ на срок с 17.09.2013 по 31.08.2038.

Актом от 22.04.2014 оформлена передача земельного участка.

Ранее земельный участок площадью 1,0 га был закреплен на праве бессрочного и бесплатного пользования за Сахалинским областным комитетом ДОСААФ (государственный акт на право пользования землей от 13.10.1983 серии А-I № 246434). В последующем, из названного земельного участка сформирован в установленном порядке земельный участок площадью 9155 кв. м с кадастровым номером 65:01:0601005:110, право постоянного (бессрочного) пользования на который было зарегистрировано за ДОСААФ, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 07.09.2010.

Департамент, установив, что в границах упомянутого земельного участка находится объект незавершенного строительства, права на который в установленном порядке не оформлены, обратился в арбитражный суд с указанными требованиями.

В ходе рассмотрения дела судами установлено, что спорный объект незавершенного строительства передан на баланс ДОСААФ с возложением на последнее функций заказчика для завершения строительства за счет собственных средств. Передача объекта оформлена актом от 01.03.1993.

На указанный объект имелась проектная документация, согласно которой здание общежития подлежало пристройке к областному дому технической учебы ДОСААФ.

Ранее заказчиком по строительству общежития выступало УКС горисполкома, по просьбе которого общежитие выделено из состава проекта «Сахалинский областной дом технической учебы ДОСААФ» (письмо от 30.04.1985 № 420). Отвод земельного участка для строительства УКС горисполкома общежития оформлен паспортом земельного участка площадью 0,3 га, выданным управлением главного архитектора города Южно-Сахалинска на основании решения Южно-Сахалинского горисполкома от 21.05.1985 № 132.

Названными документами подтверждается, что строительство объекта общежития начато при наличии отвода земельного участка и проектной документации на такое строительство, а также при наличии технических условий на подключение объекта к внешним инженерным сетям.

Тот факт, что на момент передачи объекта на баланс ДОСААФ (акт от 01.03.1993) строительство здания общежития не закончено и статус этого объекта – объект незавершенный строительством сторонами не опровергается.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству сторон в отношении спорного объекта назначалась судебно-строительная экспертиза.

По результатам обследования объекта установлено, что в месте его примыкания к существующему зданию отсутствуют конструктивные элементы, поэтому его невозможно признать единым объектом с существующим зданием.

По состоянию строительных конструкций, выявленных дефектов и повреждений экспертом сделан вывод о возможности выполнения работ по завершению строительства и осуществлению дальнейшей эксплуатации объекта по назначению только при условии разработки проекта и выполнения ремонтных работ, направленных на приведение объекта в соответствии с современными требованиями технических регламентов (норм и правил) и включающих устранение выявленных дефектов и повреждений, усиление строительных конструкций.

Спорный объект незавершенного строительства создает угрозу жизни и здоровью третьих лиц (ряд строительных конструкций находится в недопустимом, аварийном состоянии; имеется опасность их обрушения; на территорию строительной площадки имеется доступ посторонних лиц).

Объект возводился в соответствии с проектной документацией, на основании выданного в установленном порядке разрешения на строительство. Строительство объекта соответствовало градостроительным нормам, действующим в период с 1985 по 1992. Поскольку разрешение на строительство не продлевалось, сроки действия технических условий истекли, градостроительный план отсутствует, экспертом сделан вывод о несоответствии объекта градостроительным нормам, действующим в настоящее время.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, принимая во внимание заключение судебной экспертизы, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», суды удовлетворили заявленные требования, установив, что после передачи объекта на баланс ДОСААФ в отношении него строительные работы не осуществлялись, а сам объект создает угрозу жизни и здоровью третьих лиц (ряд строительных конструкций объекта находится в недопустимом и аварийном состоянии, существует опасность обрушения конструкций при сейсмических либо механических воздействиях, возможен доступ на объект посторонних лиц, а также работников, не занятых на работах на данной территории, на объекте отсутствуют заполнения оконных проемов и имеется свободный доступ на кровлю, что является дополнительным фактором риска при несанкционированном нахождении в здании посторонних лиц).

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами 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 общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова