

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-118

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационные жалобы индивидуального предпринимателя Джуликяна Армена Айковича и индивидуального предпринимателя Муталлапова Нурани Саитгалиевича на решение Арбитражного суда Саратовской области от 03.07.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.11.2019 по делу № А57-26100/2018,

установил:

индивидуальный предприниматель Джуликян Армен Айкович и индивидуальный предприниматель Муталлапов Нурани Саитгалиевич (далее – предприниматели) обратились в Арбитражный суд Саратовской области с исковым заявлением к администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области о признании права общей долевой собственности на самовольно реконструированное нежилое здание общей площадью 12 482,1 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Нестерова, д. 5,

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Прокуратура Саратовской области, Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Саратовской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, Комитет

по земельным ресурсам города Энгельса, Комитет по управлению имуществом города Энгельса, государственное автономное профессиональное образовательное учреждение Саратовской области «Энгельсский промышленно-экономический техникум», общество с ограниченной ответственностью «Онтарио», индивидуальный предприниматель Плеханов Дмитрий Петрович.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 03.07.2019 в удовлетворении исковых требований отказано.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 27.08.2019 решение суда первой инстанции отменил, исковые требования удовлетворил, признал право общей долевой собственности предпринимателя Джуликяна А.А. (1/2 доли) и Муталлапова Н.С. (1/2 доли) на самовольно реконструированное нежилое здание общей площадью 12 482,1 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Нестерова, д. 5.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 08.11.2019 постановление суда апелляционной инстанции отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматели, ссылаясь на нарушение судами первой инстанции и округа норм материального и процессуального права, просят отменить их судебные акты и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

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).

Согласно пункту 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

При изучении доводов кассационных жалоб предпринимателей по материалам истребованного дела установлены основания для передачи кассационных жалоб с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, предпринимателям на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 64:50:010720:25, площадью с 8026,1 кв.м до 12 482,1 кв.м с разрешенным использованием «Объекты торговли»

(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), расположенный по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Нестерова, д. 5.

На названном земельном участке расположены, в том числе, нежилые здания с кадастровыми номерами 64:50:010720:79 и 64:50:010720:80, общей площадью 8026,1 кв.м, состоящие из нежилых помещений с кадастровыми номерами 64:50:010720:523, 64:50:010720:534, 64:50:010720:535, 64:506010720:536, 64:50:010720:538, 64:50:010720:539, которые также принадлежат на праве общей долевой собственности предпринимателям.

Предпринимателями за счет собственных средств произведена реконструкция принадлежащих им нежилых зданий площадью 8026,1 кв.м, состоящих из нежилых помещений с кадастровыми номерами 64:50:010720:523, 64:50:010720:534, 64:50:010720:535, 64:506010720:536, 64:50:010720:538, 64:50:010720:539, с объединением указанных нежилых зданий и увеличением площади нежилого здания до 12 482,1 кв.м на основании проекта, подготовленного обществом с ограниченной ответственностью «Союз «Проектно - инжиниринговая компания».

Проект прошел негосударственную экспертизу, проведенную обществом с ограниченной ответственностью «Экспертиза С», по результатам которой выдано положительное заключение негосударственной экспертизы № 64-2-1-2-0269-18.

Реконструкция нежилого здания по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Нестерова, д. 5 произведена в соответствии с указанным выше проектом на реконструкцию, что также подтверждается техническим паспортом от 14.11.2018, подготовленным акционерным обществом «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ».

После окончания реконструкции предприниматели обратились с заявлением о выдаче разрешения на строительство (реконструкцию).

Уведомлением от 26.10.2018 № 1614/04-01-02 администрация отказала в выдаче разрешения на строительство (реконструкцию).

Уведомлением от 02.11.2018 № 1627/04-01-02 администрация отказала предпринимателям в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Необходимость в легализации спорного объекта послужила основанием для обращения предпринимателей в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, сославшись на статьи 218, 219, 222, 223, 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 39.6, 39.8, 40, 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), статьи 1, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), разъяснения, изложенные в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Информационное письмо № 143), 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» (далее – Постановление № 10/22), пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для признания за предпринимателями права общей долевой собственности на самовольно реконструируемую постройку.

При этом суд исходил из следующего: предприниматели на принадлежащем им на праве общей долевой собственности земельном участке в нарушение действующего законодательства в отсутствие соответствующей разрешительной документации, полученной до начала производства соответствующих работ, самовольно осуществили реконструкцию имеющихся у них в собственности зданий с кадастровыми номерами 64:50:010720:79 и 64:50:010720:80 общей площадью 8026,1 кв.м, состоящих из нежилых помещений с кадастровыми номерами 64:50:010720:523, 64:50:010720:534, 64:50:010720:535, 64:50:010720:536, 64:50:010720:538, 64:50:010720:539, принадлежащих им на праве общей долевой собственности, путем объединения указанных нежилых помещений и увеличения площади реконструированного нежилого здания с 8026,1 кв.м до 12 482,1 кв.м; заключение экспертизы от 14.05.2019 № 724/698/6-3 о соответствии спорного объекта градостроительным, строительным нормам, соблюдении прав и законных интересов других лиц, не принимается, поскольку оно не подтверждает соблюдение истцами предусмотренных законом условий.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьями 8, 11, 222, 260, 263, 264 ГК РФ, статьями 1, 51 ГрК РФ, разъяснениями, приведенными в пункте 9 Информационного письма № 143, пунктах 22, 28 Постановления № 10/22, отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил иски требования

При этом апелляционный суд сделал следующие выводы: отказ администрации в выдаче разрешения на строительство (реконструкцию) не содержит оснований, установленных законом; отказав в выдаче разрешения на строительство, публичный орган не направил предпринимателям требование о приведении реконструированного объекта в первоначальное положение, встречный иск не заявил; из представленного отзыва на иск следует, что администрация не возражает против удовлетворения исковых требований предпринимателей, не заявляет о нарушении публичных интересов сохранением реконструированного объекта, а указывает лишь на необходимость проверки соответствия объекта градостроительным и строительным нормам и правилам, а также не создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровья граждан; судебной строительно-технической экспертизой подтверждено, что реконструированный объект соответствует установленным и предъявляемым к нему требованиям, нормам и правилам; правилам пожарной безопасности; угрозу жизни и здоровью граждан и их имуществу не создает; истцами соблюден административный порядок легализации объекта, поскольку в установленном порядке ими получен градостроительный план земельного участка; использование земельного участка соответствует целевому назначению.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции, суд округа исходил из того, что выводы суда первой инстанции об отсутствии оснований для признания права собственности на самовольно реконструируемую постройку являются обоснованными.

Окружной суд указал, что факт самовольного возведения объекта и наличие в законодательстве возможности признания в судебном порядке права собственности на самовольную постройку не являются достаточными основаниями для удовлетворения иска, заявленного в порядке статьи 222 ГК РФ, и не могут освобождать истцов от обязанности соблюдать установленный порядок получения необходимых разрешений, а признание права в судебном порядке не может рассматриваться как упрощенная форма приобретения права собственности на самовольную постройку. При заявлении требования о признании права собственности на объект, истцами не соблюден предусмотренный действующим законодательством порядок, устанавливающий необходимость получения разрешения на строительство объекта. При указанных обстоятельствах возведение спорного объекта осуществлялось с нарушением установленного законом порядка исключительно по вине самих истцов, без получения необходимых разрешений и удовлетворение иска о признании права собственности на данное самовольное строение противоречит требованиям действующего законодательства, вне зависимости от отсутствия нарушений строительных, градостроительных норм и угрозы жизни и здоровью граждан.

Выражая несогласие с выводами судов первой инстанции и округа, предприниматели в числе прочих доводов указывают на следующее.

Судами первой инстанции и округа не применена подлежащая применению статья 222 ГК РФ, согласно пункту 3 которой право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Все перечисленные в данной норме условия предпринимателями соблюдены и в материалы дела представлены необходимые документы.

Так, земельный участок принадлежит истцам на праве общей долевой собственности; его фактическое использование соответствует разрешенному использованию и целевому назначению земельного участка.

Материалами дела подтверждено, что реконструкция принадлежащих предпринимателям на праве собственности зданий произведена ими на основании проектной документации, прошедшей негосударственную экспертизу, разработанной в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Также представленные в материалы дела экспертные заключения свидетельствуют о том, что спорный объект не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, соответствует санитарным нормам и правилам, требованиям пожарной безопасности.

В данном случае отказ в удовлетворении исковых требований предпринимателей о признании права собственности на самовольно реконструированный объект, учитывая отсутствие возражений уполномоченного органа и наличие положительного заключения экспертизы, вносит правовую неопределенность в дальнейшую судьбу данного объекта.

Приведенные заявителями в кассационных жалобах доводы заслуживают внимания, в связи с чем данные жалобы с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

кассационные жалобы индивидуального предпринимателя Джуликяна Армена Айковича и индивидуального предпринимателя Муталлапова Нурани Саитгалиевича передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 22 октября 2020 года на 12 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова