79014_1538745

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № 306-ЭС20-118

г. Москва 17.12.2020

Резолютивная часть определения объявлена 10.12.2020

Полный текст определения изготовлен 17.12.2020

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С., судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ниловой Е.Г.,

с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Саратовской области (судья Горбунова Н.В., при ведении протокола секретарем судебного заседания Шумен И.К.),

рассмотрела в открытом судебном заседании 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.

В судебном заседании приняли участие представители:

индивидуального предпринимателя Джуликяна Армена Айковича – Ерофеев С.С. (доверенность от 04.12.2020, Лапшова Э.А. (доверенность от 01.08.2020);

прокуратуры Саратовской области – Анашкин А.В. (удостоверение № 266780).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. и объяснения представителей явившихся лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

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 (далее – прокуратура), 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 предпринимателей 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.

В отзыве на кассационные жалобы прокуратура просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

В судебном заседании представители предпринимателя Джуликяна А.А. поддержали доводы жалоб, а представитель прокуратуры - доводы, приведенные в отзыве на них.

Иные участвующие в деле лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили, что согласно части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не препятствует рассмотрению кассационных жалоб.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах и отзыве на них, выслушав явившихся представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

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 12 742 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 № 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, 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, 64:506010720:536, 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 исковые 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 здоровью 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.

Судебная коллегия не усматривает оснований для отмены обжалуемых судебных актов и поддерживает выводы судов первой и кассационной инстанций об отсутствии оснований для признания права общей долевой собственности на спорное нежилое здание.

В силу пункта 1 статьи 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с пунктом 3 статьи 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании 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 параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, пунктом 3 статьи 222 ГК РФ прямо предусмотрены условия, при одновременном соблюдении которых за лицом, в собственности которого находится земельный участок, в судебном порядке может быть признано право собственности на самовольную постройку, поэтому эти условия подлежат судебной проверке в обязательном порядке.

При этом отсутствие требуемого разрешения на строительство должно обсуждаться в контексте квалификации постройки как самовольной (пункт 1 статьи 222 ГК РФ), а пункт 3 статьи 222 ГК РФ, регулирующий вопрос признания права собственности на постройку, в отношении которой установлено, что она является самовольной, не содержит такого условия для удовлетворения соответствующего иска, как наличие разрешения на строительство или предваряющее строительство принятие мер для получения такого разрешения.

Положения статьи 222 ГК РФ распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект (пункт 28 Постановления № 10/22).

Как разъяснено в пункте 26 Постановления № 10/22, при рассмотрении исков о признании права собственности на самовольную постройку суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Приведенное выше разъяснение направлено на то, чтобы воспрепятствовать явным злоупотреблениям правом легализовать постройку, которое предусмотрено пунктом 3 статьи 222 ГК РФ (статья 10 ГК РФ).

В целях защиты публичных интересов действующее законодательство предусматривает особый порядок ведения строительства объектов недвижимости и обязывает застройщиков получать необходимые разрешения (статья 51 ГрК РФ).

Согласно разъяснениям, содержащимся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.03.2014, признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо не зависящей от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Аналогичная правовая позиция сформулирована и в пункте 9 Информационного письма № 143.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Исследовав и оценив фактические обстоятельства дела и имеющиеся доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ в их совокупности и взаимосвязи, доводы и возражения участвующих в деле лиц, исходя из отсутствия доказательств, подтверждающих обращение предпринимателей за получением разрешения на строительство (реконструкцию) как до начала производства работ, так и во время их проведения, суд первой инстанции сделал вывод о том, что истцы не предпринимали надлежащих мер по легализации постройки и получению необходимой разрешительной документации на проведение работ, при этом доказательства невозможности получения такой документации в указанный период по независящим от истцов причинам не представлено.

При этом судом указано, что обращение предпринимателей в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешения на строительство уже после завершения реконструкции и создания нового объекта недвижимости (в конце 2018 года) не свидетельствует о добросовестности их поведения

и не является основанием для легализации правонарушения, которым является самовольное строительство. Кроме того, истцами отказ в выдаче разрешения на строительство не оспорен, доказательств необоснованности такого отказа не представлено.

В этой связи суд первой инстанции, признав, что реконструкция (строительство) спорного объекта осуществлялась с нарушением установленного законом порядка исключительно по вине предпринимателей, руководствуясь приведенными выше положениями законодательства, пришел к обоснованному выводу об отсутствии правовых оснований для признания за истцами права общей долевой собственности на самовольно реконструируемую постройку.

Иной подход ставит добросовестного застройщика, получающего необходимые для строительства (реконструкции) документы в установленном порядке, в худшее положение по сравнению с самовольным застройщиком, который не выполнял предусмотренные законом требования.

Поддерживая вывод суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований, суд округа с учетом положений статьи 57.3 ГрК РФ правомерно признал ошибочным вывод апелляционного суда о том, что получение истцами градостроительного плана земельного участка свидетельствует о соблюдении ими административного порядка легализации объекта.

Также, исходя из того, что реконструкция спорного объекта осуществлена предпринимателями с нарушением установленного порядка, суд округа обоснованно отклонил доводы истцов о соблюдении ими строительных норм и правил со ссылкой на заключение экспертизы.

Кроме того, окружной суд отметил, что 05.08.2019 главным государственным инспектором по пожарному надзору Энгельсского и Ровенского районов Саратовской области проведена выездная проверка противопожарного состояния реконструируемого объекта, по результатам которой установлены нарушения Правил противопожарного режима в Российской Федерации, Технических регламентов о требованиях пожарной безопасности, национальных стандартов Российской Федерации, сводов правил, содержащих требования пожарной безопасности (норм и правил), связанных с огнестойкостью здания, ограничением распространения пожара, объемно-планировочными решениями, с обеспечением деятельности пожарных подразделений, с путями эвакуации, и прочих, и в отношении Джуликяна А.А. вынесено постановление от 05.09.2019 № 166 о применении мер административного воздействия на основании части 1

статьи 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В силу изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами первой инстанции и округа при рассмотрении настоящего спора не были допущены существенные нарушения норм права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов предпринимателей, в связи с чем обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения, а кассационные жалобы предпринимателей - без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 176, 291.11–291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда Саратовской области от 03.07.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 08.11.2019 по делу № А57-26100/2018 оставить без изменения, а кассационные жалобы индивидуального предпринимателя Джуликяна Армена Айковича и индивидуального предпринимателя Муталлапова Нурани Саитгалиевича – без удовлетворения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий-судья Н.С. Чучунова

судья Е.Е. Борисова

судья Г.Г. Попова