

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС21-19181

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27.10.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) администрации муниципального образования город Краснодар на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 12.01.2021, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2021 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.07.2021 по делу № А32-46488/2019,

УСТАНОВИЛ:

администрация муниципального образования город Краснодар (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края к индивидуальному предпринимателю Киселеву Юрию Борисовичу (далее – Предприниматель) с требованиями:

- снести самовольно реконструированный капитальный объект: нежилое здание – кафе (литеры В, В1) и нежилое здание – кафе (литера Б), расположенные на земельном участке площадью 212 кв. м с кадастровым номером 23:43:0140001:244 по ул. Ростовское шоссе, 19/1 в г. Краснодаре;

- в случае неисполнения решения суда в течение установленного срока истец вправе совершить испрашиваемые действия за свой счет с взысканием с ответчика необходимых расходов;

- взыскать с Предпринимателя в соответствии со статьей 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) неустойку в случае неисполнения судебного акта в размере 20 000 рублей за каждый день неисполнения решения о сносе самовольной постройки.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 12.01.2021, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2021 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.07.2021, в удовлетворении требований отказано; распределены судебные расходы.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель настаивает, что Предприниматель произвел не перепланировку, а реконструкцию объектов без получения разрешений органа местного самоуправления.

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, земельный участок из земель населенных пунктов площадью 212 кв. м с кадастровым номером 23:43:0140001:244 по ул. Ростовское шоссе, 19/1 в г. Краснодаре, с видом разрешенного использования – для эксплуатации кафе является участком неразграниченной собственности.

По договору от 10.05.2012 № 4300018429, заключенному между Администрацией и Татлок З.Ч., указанный земельный передан в аренду Татлок З.Ч. для эксплуатации кафе на срок до 02.05.2061.

На основании договора купли-продажи от 10.10.2018 Татлок З.Ч. (Басланей З.Ч.) передала в собственность Предпринимателя нежилое здание кафе (литеры В, В1) площадью 81,8 кв. м и нежилое здание – склад (литера Б) площадью 14,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Краснодар, ул. Ростовское Шоссе, 19/1. Право собственности на указанные здания были зарегистрированы за Татлок З.Ч.(Басланей З.Ч.) на основании решения Прикубанского районного суда г.Краснодар от 26.04.2006 по делу №2-1813/2006.

В связи с приобретением здания кафе на основании соглашения от 10.10.2018 права и обязанности арендатора земельного участка с кадастровым номером 23:43:0140001:244 перешли к Предпринимателю.

В ходе осуществления муниципального земельного контроля специалисты управления муниципального контроля Администрации установили, что на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0140001:244 проводятся работы по реконструкции двух названных одноэтажных строений.

В акте от 18.07.2019 № 403 визуальной фиксации использования земельного участка указано, что в администрации Прикубанского внутригородского округа города Краснодара информация о выдаче разрешения на строительство или иной разрешительной документации по указанному адресу отсутствует.

Ссылаясь на то, что реконструированные объекты являются самовольными строениями, Администрация обратилась в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, в том числе заключения судебных экспертиз от 16.03.2020 № 02-22/20 и от 28.10.2020 № 02-27/20, руководствуясь статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пунктах 22, 29 постановления 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 отказали в удовлетворении требований, установив, что в отношении спорных зданий проведена не реконструкция, а перепланировка, которая в силу части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требует необходимости получения разрешительной документации.

Судами отмечено, что законность возведения существовавшего до реконструкции объекта истцом не оспаривается. Изначально объект был возведен в соответствии с постановлением администрации города Краснодар от 15.06.1993 №325. Статья 222 Гражданского кодекса Российской Федерации введена в действие 01.01.1995 Федеральным законом от 30.11.1994 №52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 №12048/11 и от 25.09.2012 №5698/12, понятие «самовольная постройка» распространено на здания, строения, сооружения, не являющимися индивидуальными жилыми домами, статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая применяется с 01.01.1995 и к гражданским правоотношениям, возникшим после ее введения в действие (Федеральный закон от 30.11.1994 №52-ФЗ). Здания, строения, сооружения нежилого назначения, построенные до 01.01.1995, в силу закона не могут быть признаны самовольными постройками. Право собственности на спорные объекты были признаны за правопродшественником ответчика на основании решения суда по делу, по которому администрация была привлечена к качеству третьего лица.

Отклоняя довод о нарушении Правил землепользования и застройки в городе Краснодар, суды приняли во внимание правовую позицию, сформулированную Президиумом Верховного Суда Российской Федерации в «Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством» от 19.03.2014, и исходили из следующего.

На территории муниципального образования город Краснодар правила землепользования и застройки утверждены решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19п.6.

Спорные объекты возведены не позднее 06.05.2006, поскольку на данную дату Краснодарским бюро технической инвентаризации филиалом ГУП КК «Краснодартехинвентаризация» составлен технический паспорт спорных объектов.

Поскольку Правила землепользования и застройки утверждены позднее строительства объекта, то данные правила не применимы в данном случае к спорному объекту.

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 администрации муниципального образования город Краснодар для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова