

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС23-26028

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15.01.2024

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Шабарова Дмитрия Алексеевича на решение Арбитражного суда Саратовской области от 24.04.2023, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2023 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.10.2023 по делу № А57-11913/2022,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Шабаров Дмитрий Алексеевич (далее - ИП Шабаров Д.А., истец, заявитель) обратился в Арбитражный суд Саратовской области с иском к администрации Балашовского муниципального района Саратовской области (далее - администрация, ответчик) о признании права собственности на самовольную постройку - нежилое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 64:41:000000:28173, по адресу: 412311, Саратовская область, г. Балашов, ул. Пригородная, 1а.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 24.04.2023, оставленным без изменений постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2023 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 12.10.2023, в удовлетворении требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что истец обладает правом собственности на земельный участок общей площадью 4873 кв.м с кадастровым номером 64:41:000000:28173, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Балашов, ул. Пригородная, д.1а.

В соответствии с пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее -Гражданский кодекс) собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

Истец возвел на принадлежащем ему земельном участке здание склада общей площадью 1160,7 кв.м, который используется для хранения семян сельскохозяйственной продукции, что подтверждается техническим паспортом от 21.10.2021.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 25 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» (далее -постановление №10/22), рассматривая иски 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. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

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 акт ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку принимало мер. В этом случае суд должен установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

В данном случае суды трех инстанций сделали неверные выводы о том, что отсутствие факта обращения истца за получением разрешения на строительство до начала строительных работ является достаточным основанием не принимать во внимание тот факт, что спорная постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Истец обращался в администрацию Балашовского района Саратовской области 25.11.2021 с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенного здания. Письмом от 01.12.2021 №11-2017/05 администрация отказала в выдаче такого разрешения по причине несоответствия вида разрешенного использования земельного участка.

Истец обращался в ПАО «Сбербанк» (залогодержателя земельного участка) с просьбой предоставить согласие на изменение вида разрешенного и использования земельного участка, в ответ на которое было получено Банка согласие от 25.01.2022 №8622-01исх.№44.

В процессе осуществления смены вида разрешенного использования земельного участка с «обеспечение сельскохозяйственного производства» на «осуществления производственной деятельности» истцом было установлено, что отказ орган местного самоуправления в выдаче акта ввода в эксплуатацию неправомерен, поскольку согласно приказа Росреестра

Вид разрешенного использования «для производственной деятельности» предполагает размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления промышленным способом. Истец данную деятельность на своем участке не осуществляет, здание склада построен исключительно с целью хранения семян сельскохозяйственной продукции в соответствии имеющимся видом разрешенного использования «обеспечение сельскохозяйственного производства».

13.04.2022 в адрес администрации Балашовского района была направлена претензия, в которой было изложено о неправомерности отказа и повторно заявлено о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, однако данная претензия оставлена без ответа.

Суды сделали ошибочные выводы о том, что возведенное строение не является объектом недвижимого имущества.

По смыслу статьи 222 Гражданского кодекса самовольной постройкой может быть признан только объект недвижимости.

В качестве доказательства, подтверждающих отнесение возведенного строения к объекту недвижимости, истцом были представлены: технический паспорт от 21.10.2021, заключение эксперта №1341/2022 от 30.12.2022, составленное по результатам назначенной определением Арбитражного суда Саратовской области от 24.10.2022 судебной экспертизы. Возведенное истцом строение не является временным, является неразборным, тесно связанным с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба невозможно.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных

актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов и установлено судами, ИП Шабарову Д.А. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 64:41:410831:24 площадью 4873+/-17 кв.м, расположенный по адресу: Саратовская область, г. Балашов, ул. Пригородная, д.1а.

Предпринимателем в 2018 году на принадлежащем ему земельном участке построено нежилое здание –склад для хранения сельскохозяйственной продукции общей площадью 1160,7кв.м.

ИП Шабаров 25.11.2021(после завершения строительства) обратился с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенного здания.

Уведомлением от 01.12.2021 администрация отказала в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию построенного здания.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе, заключение эксперта, составленное по результатам судебной экспертизы, руководствуясь статьями 130, 222, 263 Гражданского кодекса, статьями 7, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 1, 30, 31, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 3 Федерального закона от 17.11.1995 №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», разъяснениями, изложенными в постановлении №10/22, отказали в удовлетворении требований.

При этом судебные инстанции исходили из того, что строительство объекта завершено в 2018 году, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатации истец обратился только 25.11.2021; доказательства совершения истцом необходимых действий, направленных на получение разрешения на строительство до начала возведения спорного объекта либо в его процессе, а уполномоченным органом незаконно отказано в его выдаче, не представлено.

Кроме того, суды пришли к выводу, что спорный объект не обладает признаками, позволяющими его отнести к недвижимому имуществу, указав, что фактическим критерием, который позволил эксперту отнести спорное строение к объектам недвижимого имущества является наличие железобетонного фундамента, однако такой критерий не может являться единственным и определяющим при квалификации объекта как недвижимости по смыслу статьи 130 Гражданского кодекса. Напротив, из имеющегося в материалах дела документов следует, что нежилое здание представляет собой конструкцию, стены которой выполнены из металлического каркаса, обшитого сэндвич-панелями. Кровля металлическая, расположенная на металлических

балках, что не исключает фактической возможности его разборки и повторной сборки.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Шабарова Дмитрия Алексеевича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова